

Nußdorf - Nussdorf

# Großzügiges Landhaus mit Einliegerwohnung und parkähnlichem Garten

Codice oggetto: 26042009



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.390.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 285 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.295 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nusdorf**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26042009
Superficie netta	ca. 285 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1993
Garage/Posto auto	2 x Carport, 2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	1.390.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 120 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Olio</b>	Consumo energetico	<b>158.10 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>14.05.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Combustibile liquido</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1993</b>

Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nusdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

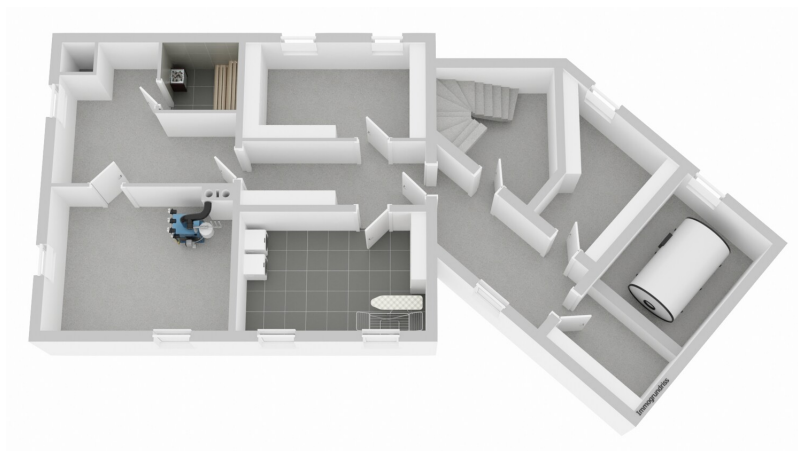
## La proprietà



Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## Una prima impressione

Dieses großzügige und wertig gebaute Einfamilienhaus im Landhausstil mit Einliegerwohnung und herrlichem Bergblick präsentiert sich in ruhiger, idyllischer Lage von Nußdorf und überzeugt durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein außergewöhnlich großzügiges, fast schon parkähnliches Grundstück mit altem Baumbestand.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 285 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten sowie Eigennutzung und Vermietung. Insbesondere das ca. 1.300 m<sup>2</sup> große Grundstück unterstreicht den besonderen Charakter dieser Immobilie.

Das Wohnhaus unterteilt sich in ein Haupthaus und einen Anbau, in dem eine Einliegerwohnung und ein Büro mit Duschbad und Küchenzeile untergebracht sind. Das Büro mit Bad und Küchenzeile könnte ggf. auch als zweite Einliegerwohnung verwendet werden. Insgesamt stehen 7 Zimmer, 3 Bäder, 3 Küchen, ein Hobbyraum mit Dusche und Saunavorbereitung sowie mehrere Nutzräume im Keller zur Verfügung. Der Außenbereich überzeugt nicht nur durch den parkähnlichen Traumgarten, sondern u.a. auch durch die insgesamt ca. 70 m<sup>2</sup> Natursteinterrassen und Balkone.

Zwischen 2021 und 2023 wurde die Immobilie teilweise modernisiert. Zu den Maßnahmen zählen u.a. die Renovierung der Einliegerwohnung im OG (Erneuerung der Dacheindeckung inklusive Dämmung, Dachfenster, Küche, Bad, Fußböden), die Neugestaltung der Natursteinterrassen sowie ein frischer Fassadenanstrich am kompletten Gebäude. Das Haupthaus befindet sich noch weitgehend im Originalzustand, weshalb hier perspektivisch Schönheitsreparaturen notwendig sind.

Als Internetgeschwindigkeit stehen ein 250 Mbit DSL-Anschluss sowie optional ein Gigabit Kabelanschluss zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein Doppelcarport, zwei Stellplätze vor dem Carport und ein direkt angebautes Gerätehaus. Eine 1.500 l fassende Gartenwasserzisterne sorgt für kostengünstiges und umweltfreundliches Gießwasser.

Der Außenbereich wurde liebevoll gestaltet und überzeugt u.a. durch einen traumhaften Bergblick und seinen alten Baumbestand.

Die Immobilie ist bereits freigestellt und ab sofort verfügbar. Weitere Informationen zu diesem außergewöhnlichen Angebot erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **Tutto sulla posizione**

**Die sehr ruhig gelegene Immobilie befindet sich am Ortsrand der Gemeinde Nußdorf am Inn. Nußdorf am Inn überzeugt durch seinen dörflichen Charme, gepaart mit moderner Wohnqualität.**

**Die Nachbarschaft ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Gärten und einer harmonischen Dorfgemeinschaft. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zu Rosenheim, München und Salzburg ein vielfältiges berufliches, kulturelles und gesellschaftliches Umfeld.**

**Kindergarten und Grundschule sowie kleinere Einkaufsmöglichkeiten wie eine Bäckerei und ein Hofladen sind mit dem Fahrrad sehr gut und auch zu Fuß noch relativ gut erreichbar. Auch Vereine, Gastronomieangebote sowie Sport- und Spielplätze sind im Ort vorhanden.**

**Über die nahegelegenen Autobahnen A8 und A93 sind auch weiter entfernte Städte wie z.B. Salzburg, Kufstein und München relativ schnell erreichbar. Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht zudem eine komfortable Anbindung an die umliegenden Gemeinden.**

**Besonders hervorzuheben ist u.a. die Nähe zum Chiemsee oder auch zu bekannten Bergen wie der Hochries, der Kampenwand und vielen weiteren überregional bekannten Ausflugszielen.**

**Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.**

**Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **Ulteriori informazioni**

**Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.**

**Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.**

**Codice oggetto: 26042009 - 83131 Nußdorf - Nussdorf**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Bernd Salzmann**

---

**Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim**

**Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0**

**E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**