

Pfaffing

## Riservato! Splendida villa con un giardino paradisiaco e molteplici comfort.

Codice oggetto: 25042007



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

PREZZO D'ACQUISTO: 1.375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 330 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 3.159 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

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

Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## A colpo d'occhio

|                     |                                   |                        |   |
|---------------------|-----------------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto      | 25042007                          | Prezzo d'acquisto      | 1.375.000 EUR   |
| Superficie netta    | ca. 330 m <sup>2</sup>            | Casa                   | Villa   |
| Tipologia tetto     | a due falde                       | Compenso di mediazione | 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises   |
| Vani                | 7                                 | Stato dell'immobile    | Ammodernato   |
| Camere da letto     | 3                                 | Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Bagni               | 2                                 | Superficie lorda       | ca. 150 m <sup>2</sup>  |
| Anno di costruzione | 1974                              | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera, 2 x Garage |                        |   |

Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Dati energetici

|   |                   |   |                                  |
|---|-------------------|---|----------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Teleriscaldamento | Certificazione energetica                             | Attestato Prestazione Energetica |
| Riscaldamento                           | legno             | Consumo energetico                                    | 218.50 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.09.2034        | Classe di efficienza energetica                       | G                                |
|   |                   | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1974                             |

Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà





Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## La proprietà



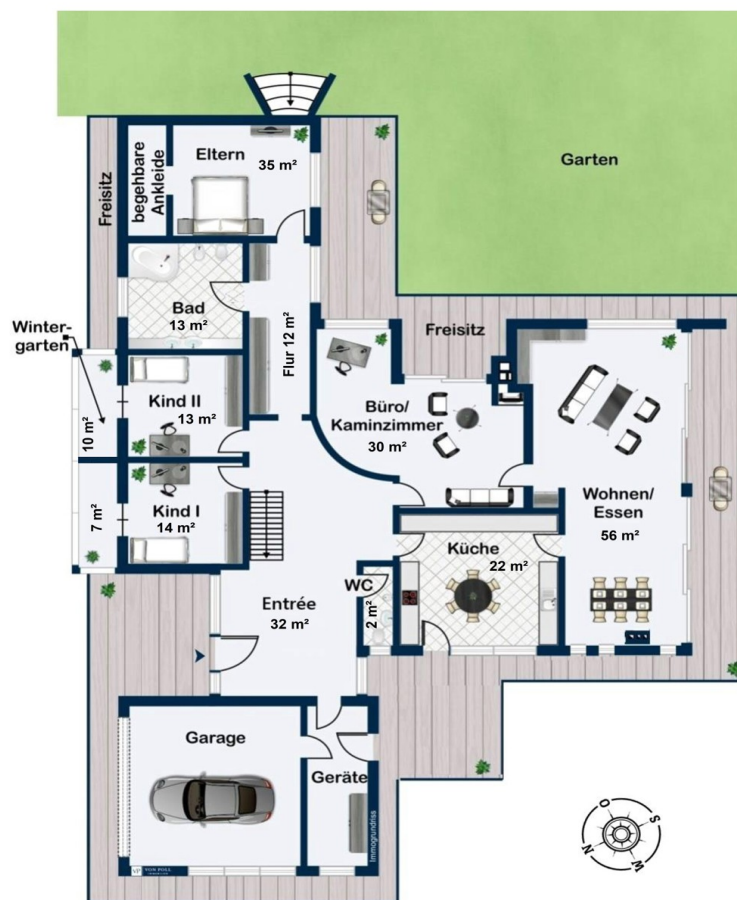
Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

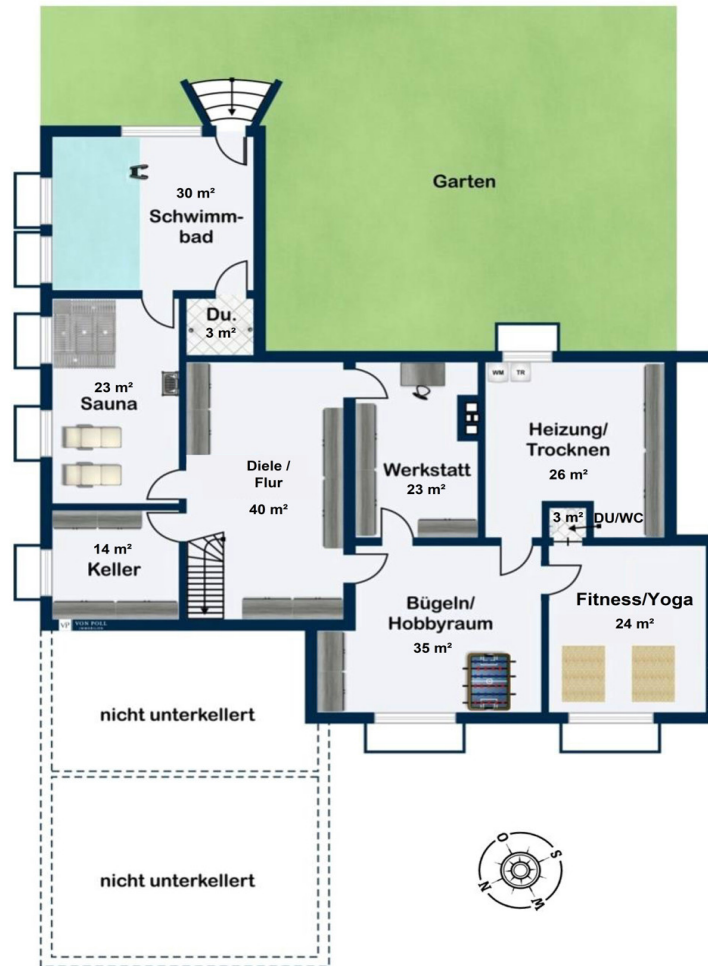
## La proprietà



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## 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: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Una prima impressione

Questa spaziosa villa in stile bungalow, con soffitti alti fino a 5 metri, sorge su un generoso terreno di 3.159 m<sup>2</sup> e offre circa 330 m<sup>2</sup> di superficie abitabile. Le finiture di alta qualità garantiscono un elevato livello di comfort. Entrando, si viene accolti da un luminoso e spazioso ingresso con guardaroba e accesso al garage doppio. Numerose finestre, alcune a tutta altezza, garantiscono un'abbondante illuminazione naturale e un'atmosfera accogliente. L'ampio soggiorno e sala da pranzo è dotato di una stufa in maiolica riscaldata ad acqua e di ampie finestre panoramiche che si aprono sulla terrazza esposta a sud e sul giardino. La zona pranzo si collega senza soluzione di continuità alla zona giorno open space e alla cucina, che può essere chiusa. Il soggiorno, con i suoi caminetti interni ed esterni, è ideale anche come camera per gli ospiti. La cucina, con i suoi pregiati pavimenti in ardesia, vanta arredi esclusivi ed elettrodomestici di marca. La camera da letto principale comprende una cabina armadio separata. L'adiacente corridoio è concepito come cabina armadio e conduce ad altre due camere da letto/camerette, ciascuna con la propria veranda. Il bagno, inondato di luce naturale, vanta sanitari confortevoli. Un WC separato è a disposizione degli ospiti. Una caratteristica particolarmente comoda è che tutte le camere al piano terra hanno accesso indipendente a una terrazza o a un giardino. La terrazza in pietra naturale, quasi completamente avvolgente, è parzialmente coperta e offre una varietà di utilizzi in quasi tutte le condizioni atmosferiche. Il piano terra è caratterizzato da pavimenti in legno massello e parquet di alta qualità. Le porte sono in legno massello e presentano un elegante design ad arco. Le finestre in legno, per lo più di recente vetratura, sono dotate di zanzariere su misura. Il seminterrato offre ulteriore comfort con un'ampia area benessere, che comprende una piscina con impianto controcorrente, un bagno con doccia, una sauna per 6-8 persone, aree relax e finestre che lasciano entrare la luce naturale. Altri quattro locali seminterrati offrono spazio per fitness/yoga, lavanderia, hobby e un laboratorio. La sala fitness/yoga è dotata di doccia e WC privati. Il riscaldamento è fornito da teleriscaldamento (cippato di legno). Un impianto fotovoltaico da 10 kW con una batteria Tesla di pari dimensioni, insieme a un impianto solare termico e un serbatoio di accumulo da 750 litri, garantiscono un approvvigionamento energetico ecosostenibile. L'area esterna comprende una piscina piastrellata con copertura avvolgibile, un padiglione con vetri termoisolanti e tetto in rame e due cassette da giardino. Sono inoltre disponibili un garage doppio con portoni elettrici e da due a tre posti auto aggiuntivi. Un sistema di allarme per la casa e il giardino garantisce una maggiore sicurezza. Questa villa offre ampie possibilità di utilizzo e un elevato comfort abitativo. Essendo stata originariamente costruita come villa per un imprenditore in una zona a uso misto, è possibile considerare anche un uso commerciale. Se necessario, è possibile

affittare fino a circa 700 m<sup>2</sup> di spazio commerciale nell'adiacente edificio industriale. Nonostante la vicinanza alle attività commerciali, la posizione è molto tranquilla. Il giardino esposto a sud, in particolare, offre una privacy impareggiabile e una vista libera su prati e campi. Poiché le attività commerciali chiudono al più tardi entro le 18:00 e solitamente non si svolgono lavori nei fine settimana, la villa qui offerta è praticamente isolata in questi orari. Ulteriori informazioni sono disponibili nella nostra brochure dettagliata.



Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## Dettagli dei servizi

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

**Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Tutto sulla posizione

Die hier angebotene Villa liegt in einem Ortsteil von Pfaffing (Mischgebiet). Die Gemeinde Pfaffing mit ihren rund 4.300 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rosenheim, zwischen Wasserburg und Ebersberg gelegen. Auch die Nähe zu Rosenheim und München macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort.

Die meisten Dinge des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Zentrum von Pfaffing erhältlich. Hierzu zählen u.a. Supermärkte, zwei Kindergärten, ein Hort sowie eine Grund- und Teilhauptschule.

Die nächst größere Stadt Wasserburg am Inn mit ca. 13.000 Einwohnern verfügt u.a. über eine Realschule, ein Gymnasium, eine Förderschule sowie Berufs- und Fachoberschulen und weitere Kindergärten. Ferner verfügt Wasserburg über ein Krankenhaus, diverse Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie über mehrere Seniorenheime und ein umfassendes Freizeitangebot. Hierzu gehören u.a. ein Erlebnisschwimmbad (Badria), eine Kartbahn (Kart2000) und diverse Sport- sowie Freizeitanlagen und Seen.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

**Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2034.

Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Verfügbarkeit nach Absprache.

Codice oggetto: 25042007 - 83539 Pfaffing

## 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)