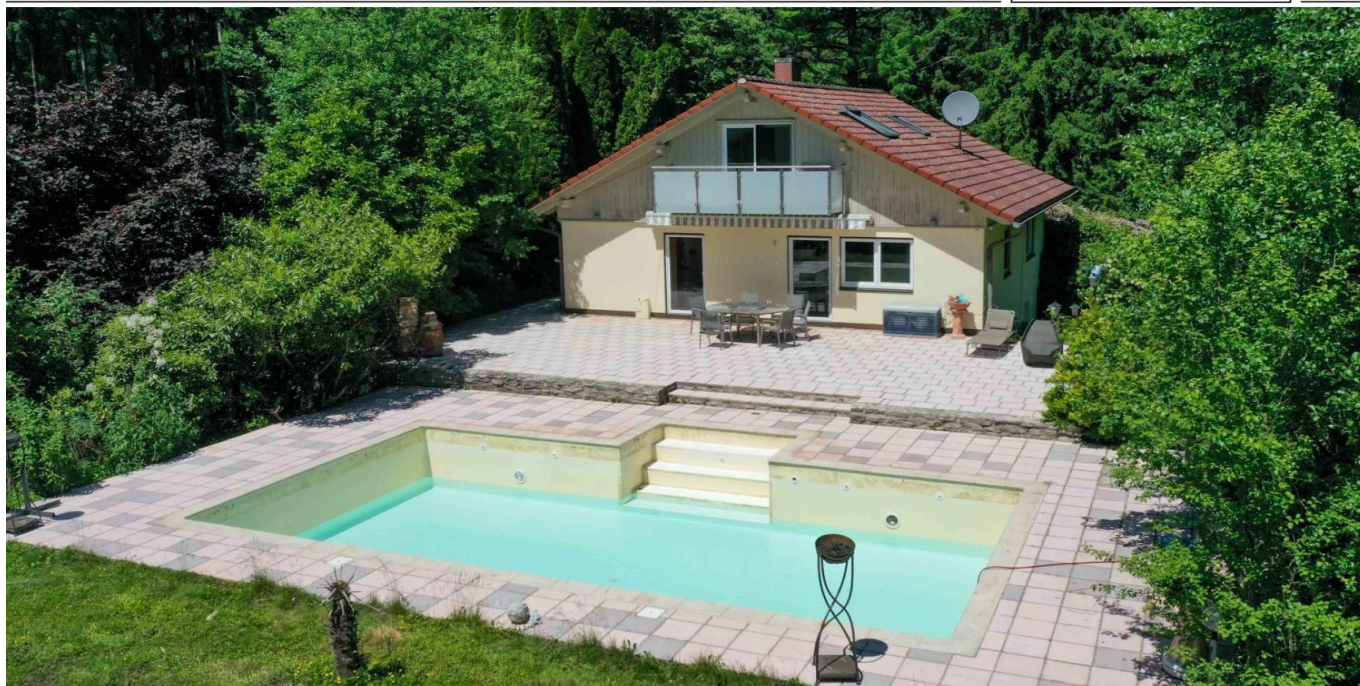


Raubling

## Riservato! Natura pura: casa indipendente in posizione appartata

Codice oggetto: 25042017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 895.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 152 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.942 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

- 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: 25042017 - 83064 Raubling

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25042017                             |
| Superficie netta    | ca. 152 m²                           |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 4                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1988                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                                   |                                                                                           |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 895.000 EUR                                                                               |
| Casa                              | Casa unifamiliare                                                                         |
| Compenso di mediazione            | 3,57 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises                                   |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2016                                                                                      |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                                    |
| Superficie lorda                  | ca. 72 m²                                                                                 |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Piscina,<br>Caminetto, Giardino /<br>uso comune, Cucina<br>componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo finale di energia                             | 138.30 kWh/m²a                      |
| Certificazione energetica valido fino a | 23.06.2035    | Classe di efficienza energetica                       | E                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1988                                |

Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## La proprietà



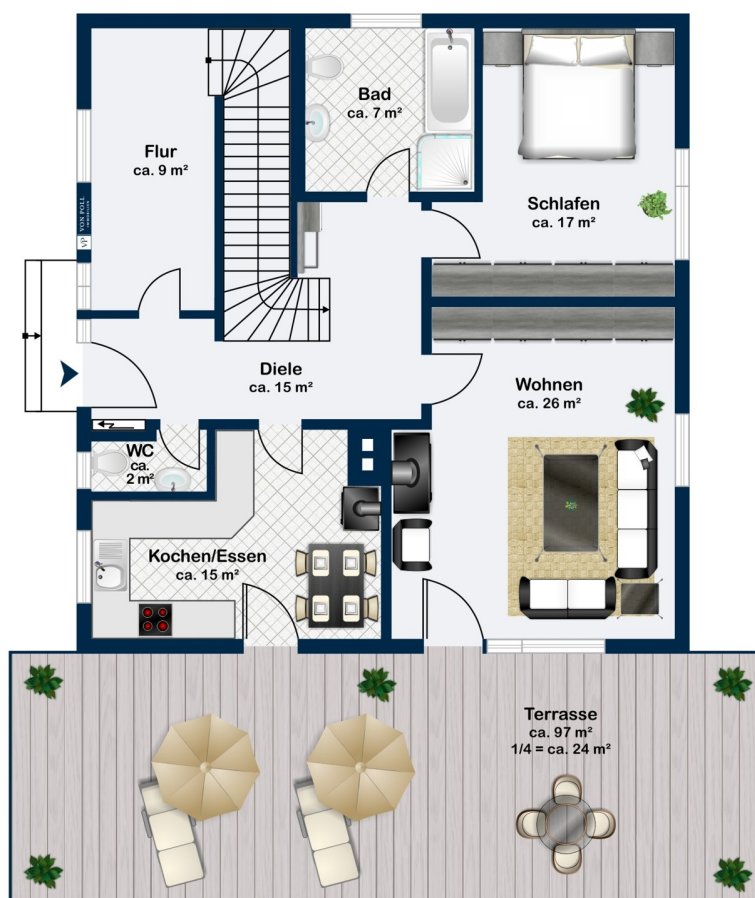
Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

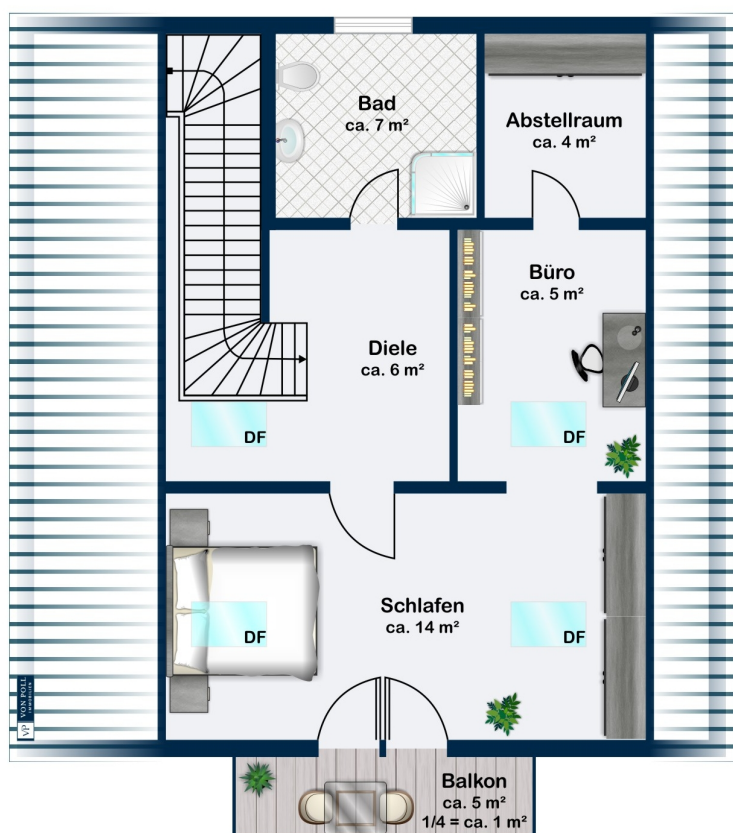
## La proprietà

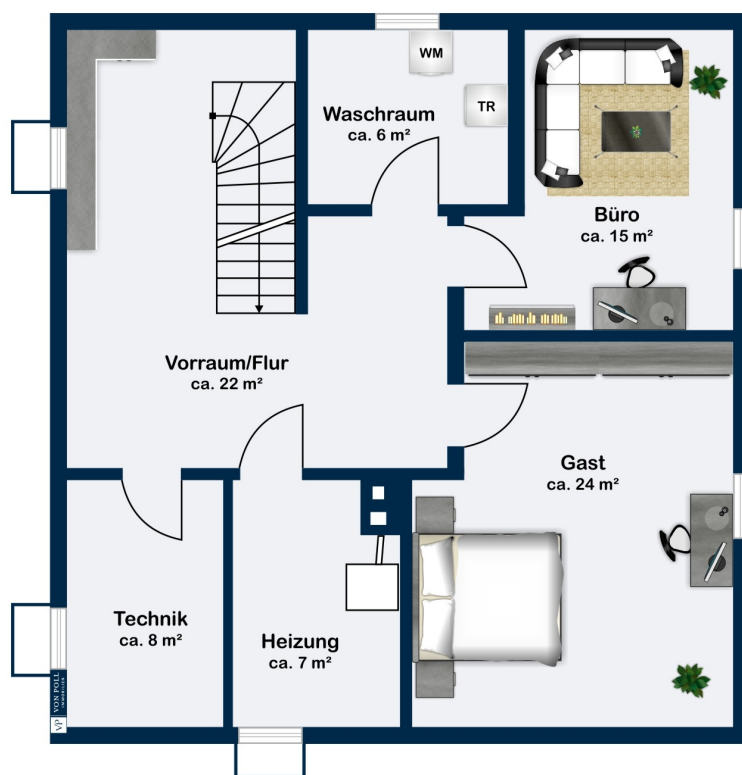


Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## 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: 25042017 - 83064 Raubling

## Una prima impressione

Amate la natura e la privacy? Allora questa proprietà eccezionale è perfetta per voi! Su un terreno appartato di quasi 7.000 m<sup>2</sup> nel cuore di un idilliaco bosco vicino a Kleinholzhausen, vi aspetta una casa indipendente ben tenuta con piscina esterna: un rifugio davvero unico. Circondata dal bosco e dalla natura, godrete di completa privacy: un paradiso per gli amanti della natura, gli individualisti e chiunque cerchi qualcosa di speciale! La casa in sintesi: - Circa 152 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su due piani - Stanze riscaldate e versatili nel seminterrato - Condizioni ben tenute, nessuna manutenzione differita - Costruzione con telaio in legno massiccio - Seminterrato completo - La stufa a legna fornisce ulteriore calore e comfort - Garage doppio L'area esterna: unica: - Quasi 7.000 m<sup>2</sup> di terreno appartato, circa la metà boscosa - Piscina esterna: perfetta per le giornate estive in completa privacy - Laghetto naturale sulla proprietà: suggestivo ed ecologicamente prezioso - Completamente privata: niente vicini, niente traffico La proprietà è ideale per gli amanti della natura, i proprietari di animali domestici o coloro che cercano l'autosufficienza! Non perdere questa rara opportunità e prenota un appuntamento per visionarla!

Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## Dettagli dei servizi

- Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ausbau des Dachgeschosses und umfassende Renovierung des Erdgeschosses 1998
- Zweifachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2016
- zwei Kellerräume sind beheizt und haben aufgrund der Fenster im Souterrain wohnähnlichen Charakter
- Holzständerbauweise
- Keller: Außen Beton, innen Ziegelmauerwerk, gegen drückendes Wasser abgedichtet
- Deckenkonstruktion: zwischen Keller- und Erdgeschoss Stahlbeton, zwischen EG und OG Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Platten)
- Vollwärmeschutz an der Außenwand

**Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling**

## Tutto sulla posizione

Das Objekt liegt im Gemeindeteil Kleinholzhausen der über 11.000 Einwohner großen Gemeinde Raubling.

Kleinholzhausen befindet sich am nördlichen Rand der Alpen, am Fuße des Wendelsteins, rund 9 Kilometer von Rosenheim, 12 Kilometer von Bad Aibling und ca. 55 Kilometer von München entfernt.

Das Dorfzentrum von Kleinholzhausen ist von der Immobilie rund 400 Meter, das nächste Wohngebäude ca. 230 Meter entfernt.

Infrastruktureinrichtungen sind zwar nicht fußläufig, aber mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Bis zur nächsten Autobahnauffahrt zur A8 (München - Salzburg) sind es rund 8 Kilometer, zur Anschlussstelle Reischenhart (A93 Rosenheim - Innsbruck) 5 Kilometer.

Der nächste Bahnhaltepunkt mit Verbindung nach Rosenheim, Kufstein und München befindet sich in Raubling, in ca 5,5 Kilometer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und im 6 Kilometer entfernten Raubling ein Gymnasium.  
Schulbusse für sämtliche Schulen halten in rund 400 Meter Entfernung!

Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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

Codice oggetto: 25042017 - 83064 Raubling

## 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)