

Marquartstein

## Spazio commerciale/ufficio/studio in posizione comoda a Marquartstein con possibilità di utilizzo residenziale

Codice oggetto: 25102017



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

PREZZO D'ACQUISTO: 199.900 EUR • VANI: 2

Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

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

Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## A colpo d'occhio

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Codice oggetto      | 25102017              |
| Vani                | 2                     |
| Anno di costruzione | 2000                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 199.900 EUR                                                               |
| Commercio al dettaglio             | Locale commerciale                                                        |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Superficie commerciale             | ca. 57 m²                                                                 |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2008                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie affittabile             | ca. 57 m²                                                                 |

Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## Dati energetici

|                                               |                                         |                                                                |                                           |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Riscaldamento                                 | Pompa di calore<br>idraulica/pneumatica | Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Certificazione<br>energetica valido<br>fino a | 01.07.2035                              | Consumo finale di<br>energia                                   | 53.40 kWh/m²a                             |
|                                               |                                         | Classe di efficienza<br>energetica                             | B                                         |
|                                               |                                         | Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 2000                                      |

Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



Hier sind wir für Sie präsent.  
Ihr regionaler Ansprechpartner  
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall  
T.: 08651 - 96 59 59 0 | [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

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





Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## La proprietà





Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## La proprietà



Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## Una prima impressione

Questa unità commerciale di grande visibilità si trova in un edificio ben tenuto, costruito nel 2000, con un totale di sei unità. È adatta per attività commerciali, studi medici o attività di servizi e può anche essere riconvertita in residenza privata. L'ampio spazio di circa 58 metri quadrati comprende due stanze, un bagno con doccia e un piccolo ingresso con angolo cottura. L'unità è stata ristrutturata l'ultima volta nel 2008, dopo la conversione da uso privato a uso commerciale. Gli interventi hanno incluso il rifacimento dell'intonaco, la sostituzione delle piastrelle e la ristrutturazione del bagno. Tutte le stanze sono dotate di riscaldamento a pavimento e la pompa di calore ad aria (installata nel 2006) soddisfa tutti i requisiti della nuova legge tedesca sull'energia degli edifici. Le finestre dell'unità sono dotate di tapparelle, garantendo un clima interno confortevole anche nelle giornate più calde. Il posto auto di proprietà dell'unità, situato direttamente di fronte all'ingresso, garantisce ai vostri futuri clienti un comodo accesso in qualsiasi condizione atmosferica. Su richiesta, è possibile affittare fino a due posti auto aggiuntivi. Saremo lieti di organizzare una visita e siamo a disposizione per qualsiasi ulteriore domanda.

Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## Tutto sulla posizione

Diese Immobilie befindet sich in zentraler Lage von Marquartstein, ein bekannter Ort inmitten der Chiemgauer Berge. Von hier gehen viele Wanderziele ab zu schönen, bewirtschafteten Almen oder man erkundet mit dem Rad die Gegend um die Tiroler Achen bis hin zum Chiemsee. Alle Geschäfte und Einrichtungen für den täglichen Bedarf, sowie eine gute medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden.

Die A 8-Anschlussstelle Bernau am Chiemsee oder Chieming/Grabenstätt gewährleistet eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung München oder Salzburg. In 30 Minuten ist man auch in den benachbarten Kreisstädten Rosenheim und Traunstein.

Durch die umfangreichen Freizeitmöglichkeiten ist das Gebiet für Urlaubsgäste als auch für Wochenendausflügler sehr beliebt. Neben den Möglichkeiten zum Wandern und Paragliding bietet die Nachbargemeinde Unterwössen auch noch einen weithin bekannten Segelflugplatz mit Landeerlaubnis für kleine Sportflugzeuge.

Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.7.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 53.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Codice oggetto: 25102017 - 83250 Marquartstein

## Partner di contatto

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

Martin Althaus

---

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: [berchtesgadener.land@von-poll.com](mailto:berchtesgadener.land@von-poll.com)

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

---

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