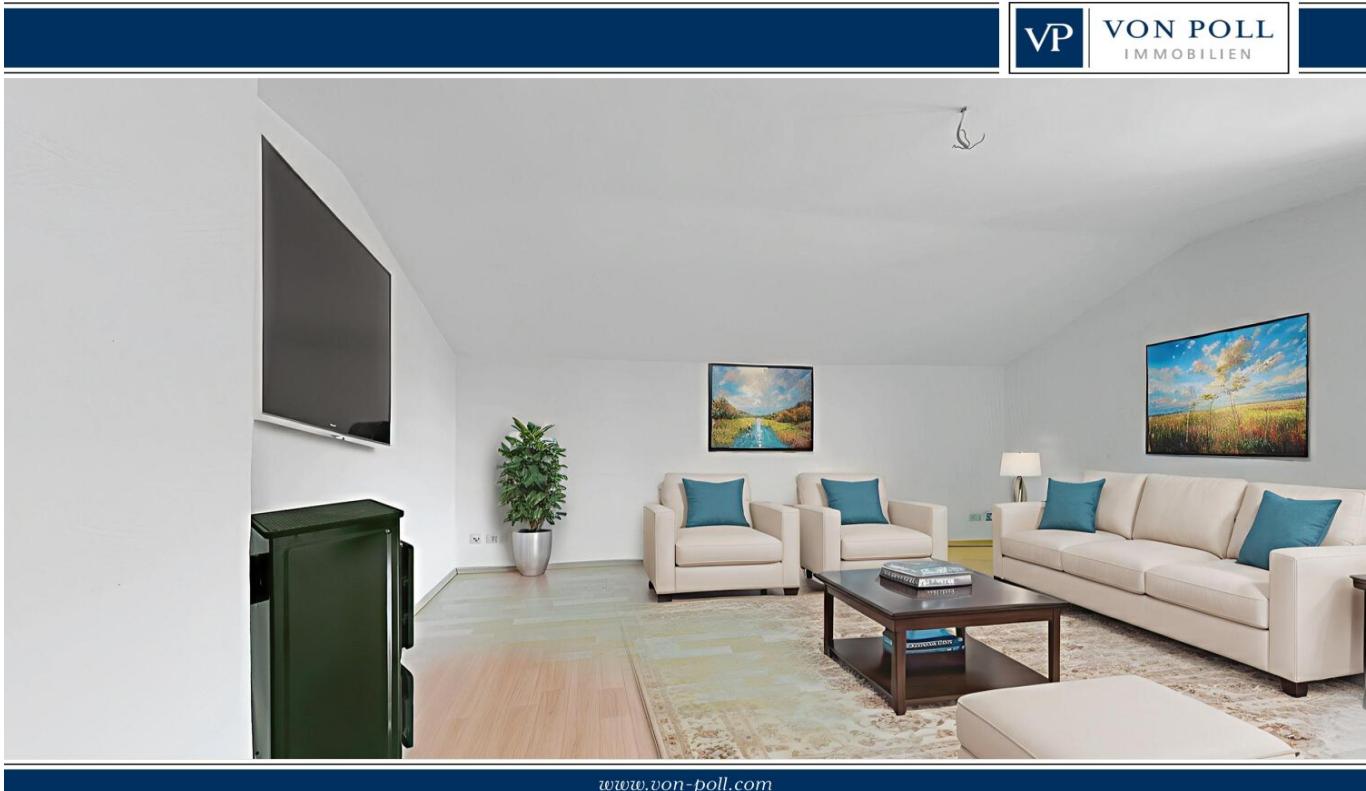


Reichersbeuern

## Attico di 3 locali con balcone nel cuore di Reichersbeuern

**Codice oggetto: 25289021**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 69 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

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

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25289021
Superficie netta	ca. 69 m <sup>2</sup>
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1976
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Attico
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2009
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Caminetto, Balcone

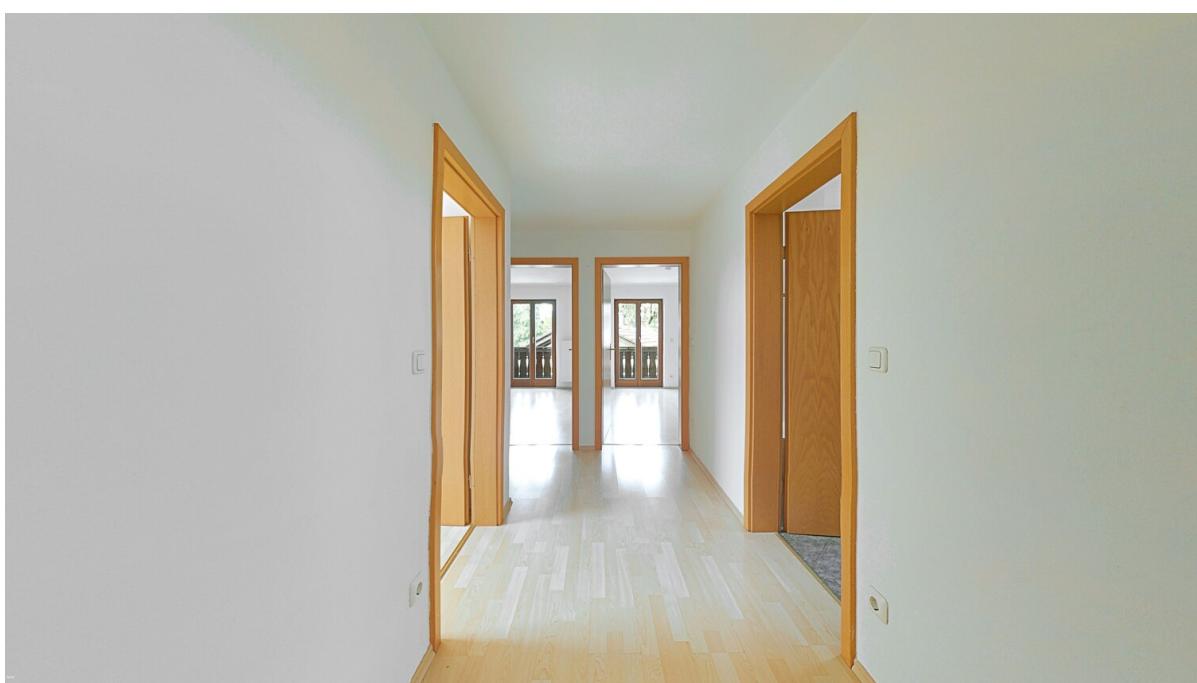
Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo energetico	93.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	23.02.2030	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1976

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



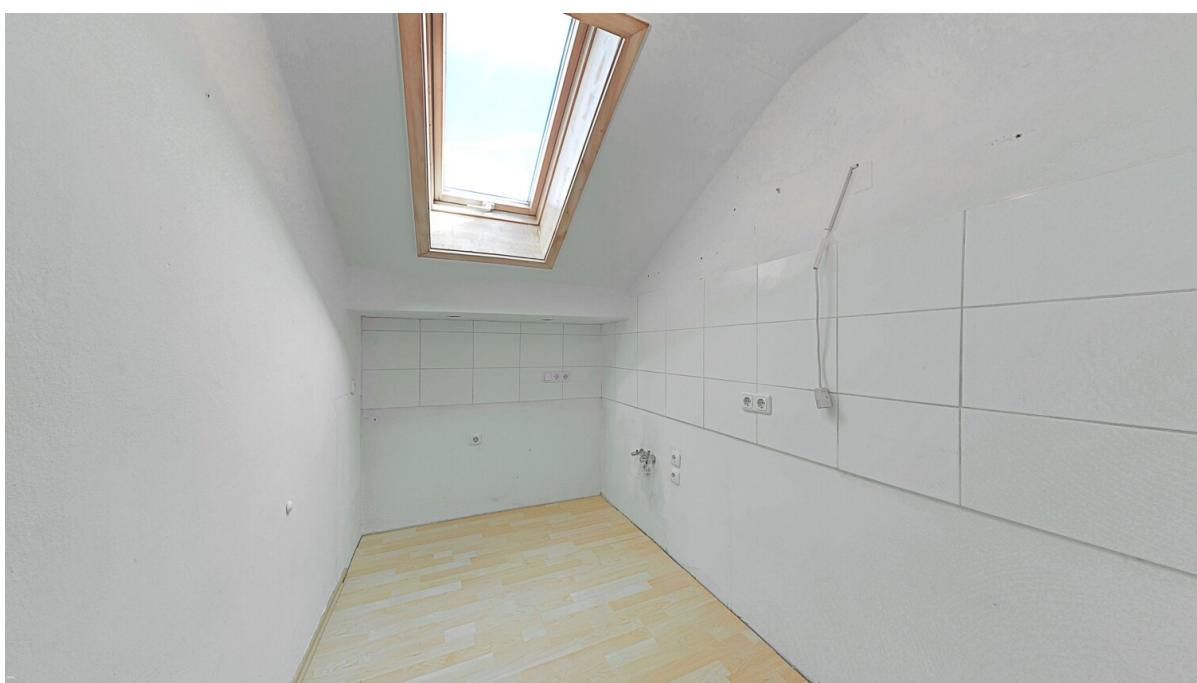
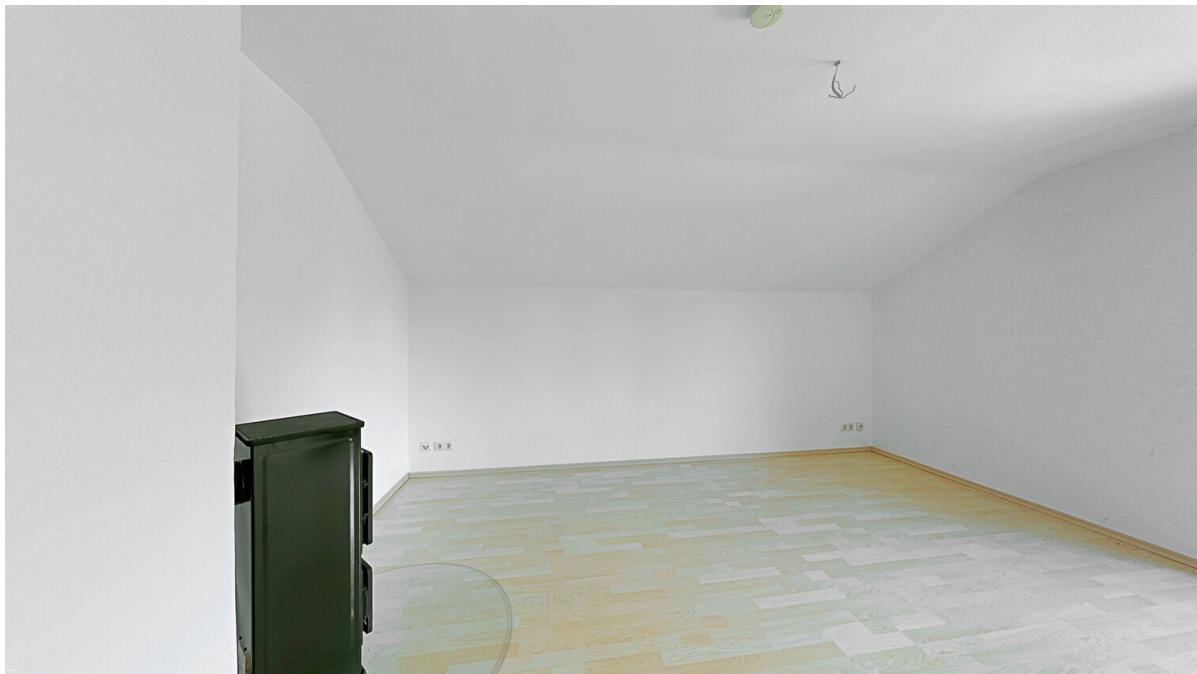
Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



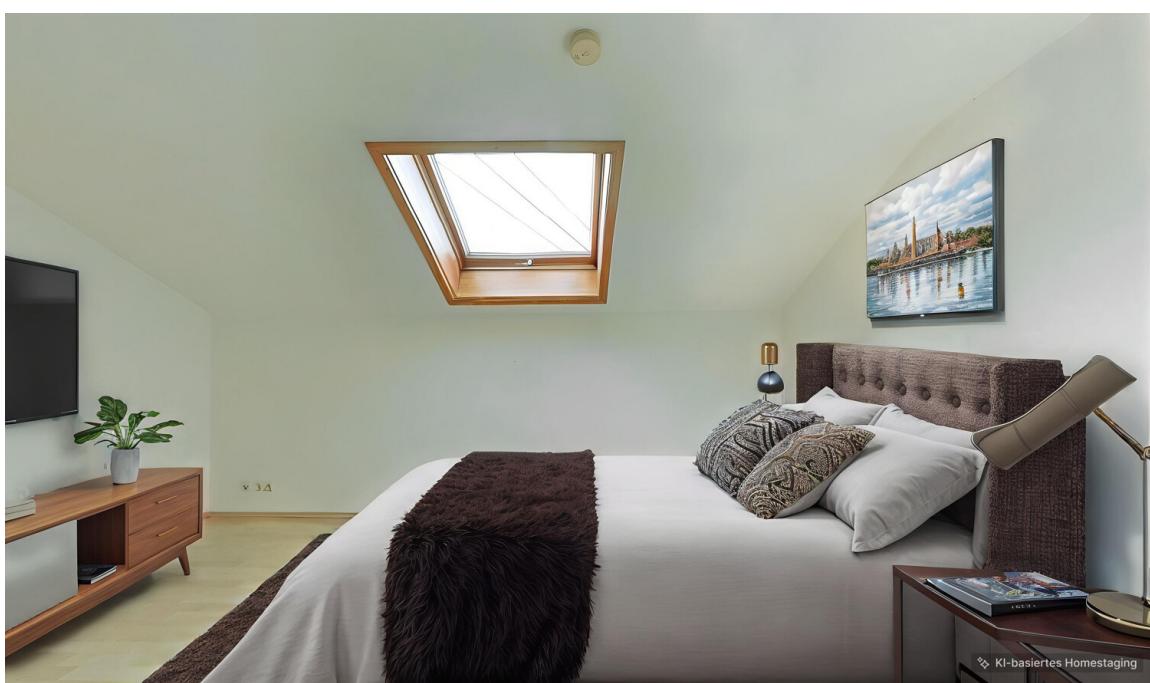
Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



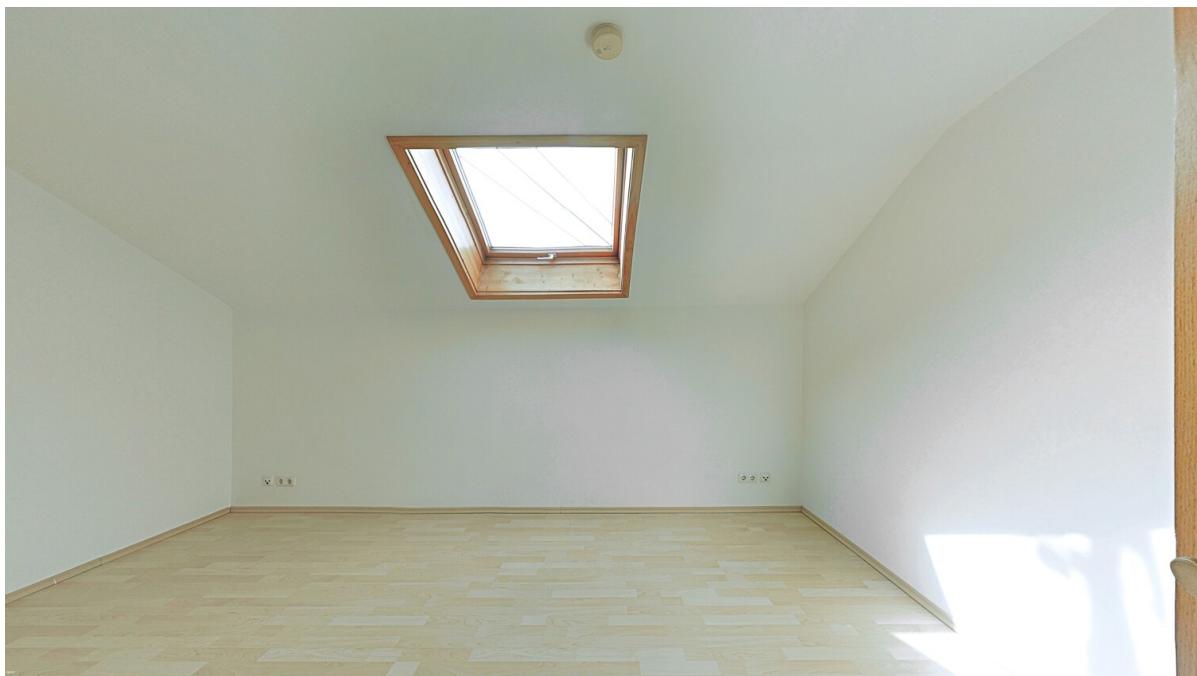
Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



KI-basiertes Homestaging



Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## La proprietà



**VON POLL FINANCE**

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR HABEN FÜR SIE IHRE WUNSCHFINANZIERUNG AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN**

Wir bieten Ihnen unabhängige Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre bestehende Finanzierung oder klären, welche Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettokaufpreisbeitrag von 350'000 €

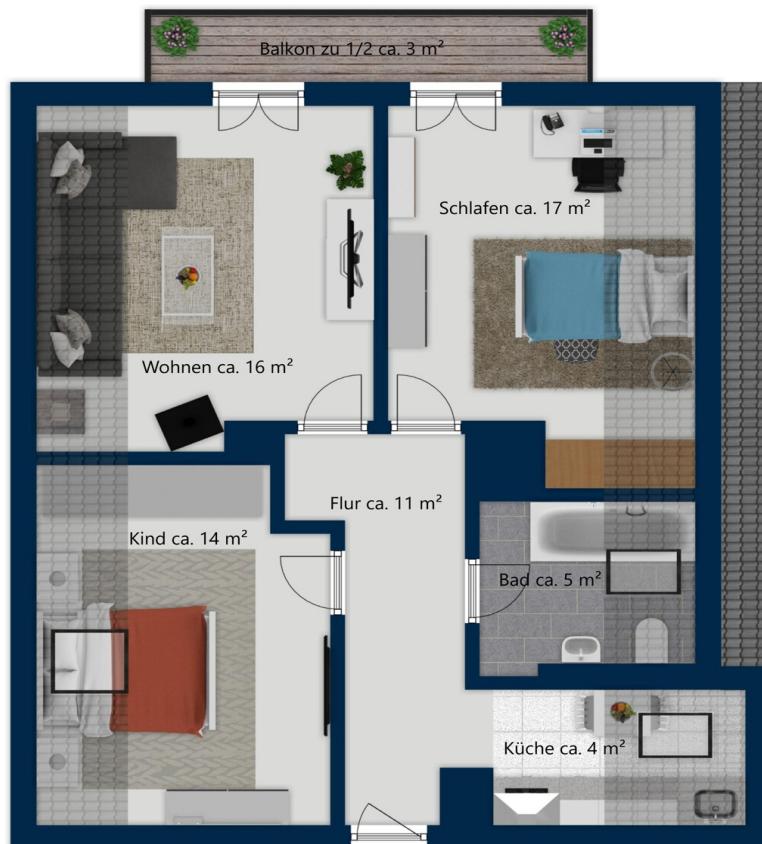
Soll-Zinsbindung	gebundener Soll-Zins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand per 04.11.2022

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

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## 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: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Una prima impressione

L'immobile è stato diviso in due unità nel 2010. La risultante associazione di proprietari è composta da sei unità abitative e tre garage, e ha inoltre diritto esclusivo a nove posti auto esterni. L'edificio dispone di un seminterrato completo che, oltre ai singoli box, alla centrale termica e ai locali tecnici, comprende anche un deposito biciclette comune. L'appartamento offerto è il numero 5, situato all'ultimo piano (al secondo piano in alcune zone). È distribuito in modo pratico con tre stanze, una cucina, un corridoio e un bagno, consentendo un utilizzo versatile. Dispone di un grazioso balcone esposto a ovest ed è dotato di una graziosa stufa a legna, che contribuisce sempre a creare un'atmosfera accogliente. L'appartamento comprende anche due posti auto esterni e un box. L'intera proprietà è ben tenuta e sono stati effettuati continui investimenti e miglioramenti. Siete invitati a visitare l'appartamento di persona: non vediamo l'ora di mostrarlo. Saremo lieti di inviarvi il nostro tour 3D dell'appartamento, sia per darvi un'idea in anticipo o per risparmiarvi un viaggio più lungo.

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Tutto sulla posizione

Die Gemeinde Reichersbeuern liegt malerisch eingebettet am Rande der bayerischen Vorberge, zwischen Bad Tölz und dem Tegernsee.

Die direkte Anbindung an die Bahnlinie der BRB nach München und Lenggries, welche bereits im Jahre 1874 in Betrieb genommen wurde, ermöglicht bequeme Ausflüge in die Berge sowie in die Landeshauptstadt.

Eine Besonderheit ist das alte Schloss Reichersbeuern, in dem heute ein privates Gymnasium beherbergt wird. Im Umfeld des Schlosses befinden sich Stallungen und die wohl älteste Martinskapelle in Bayern.

Sommer wie Winter werden Sie in eine malerische Gegend eingeladen, in der sich bereits Dichter und Denker wohlgefühlt haben und Kraft tanken konnten.

Wahrzeichen des Ortes sind die Kirche St. Korbinian und das unverbaute Alpenpanorama mit dem Kirchberg und der dahinter liegenden Benediktenwand. Der Rinnenbach fließt im Süden und der Weiherbach im Westen von Reichersbeuern. In der Nähe des Weiherbaches befindet sich zudem der Mühlweiher.

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.2.2030.

Endenergiebedarf beträgt 93.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Die angebotene Wohnung nebst Stellplätzen ist leer und sofort verfügbar.

**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 Handelsregisterauszugs, 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25289021 - 83677 Reichersbeuern

## Partner di contatto

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

Bianca Stich

---

Untermarkt 1, 82515 Wolfratshausen

Tel.: +49 8171 - 90 81 701

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

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

---

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