

Oberaudorf – Oberaudorf

Reserviert! Dort leben, wo andere Urlaub machen! Ruhige Lage, traumhafter Bergblick!

Número da propriedade: 24042001



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 279.000 EUR • ÁREA: ca. 82 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24042001
Área	ca. 82 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Piso	1
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1972

Preço de compra	279.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 6 m²
Móveis	WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	GAS
Certificado Energético válido até	07.03.2031
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	175.00 kWh/m²a
Classificação energética	F

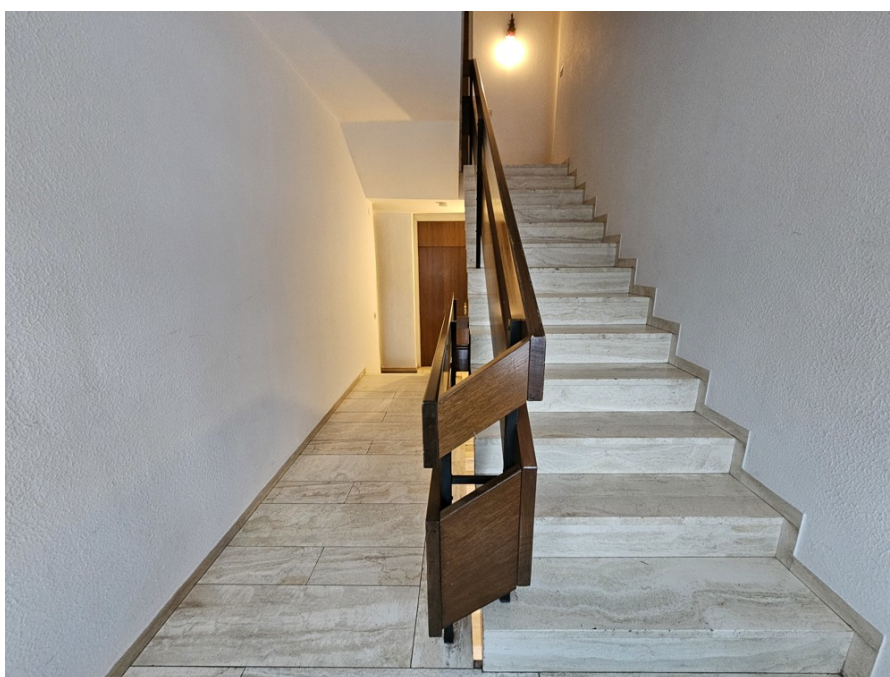
Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



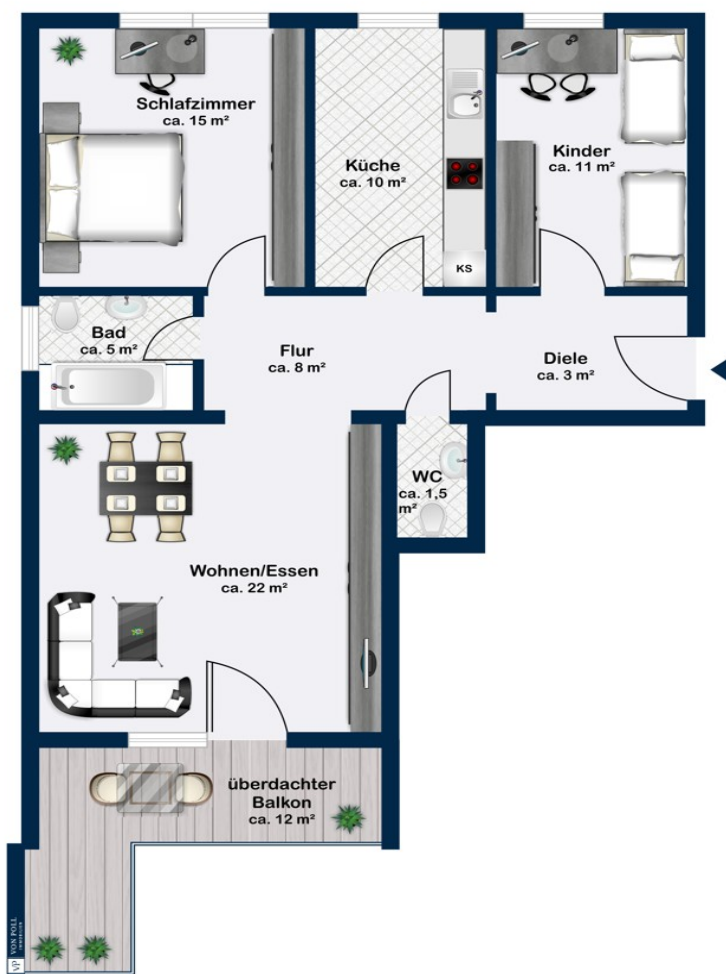
Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Uma primeira impressão

Angeboten wird eine sehr helle und gut geschnittene sowie geräumige 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 82 m² Wohnfläche in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1972. Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen Nebenstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof fußläufig erreichbar. Beim Betreten der Wohnung im 1. OG kommt man zunächst in eine ca. 11 m² große Diele, die viel Platz für Schränke und eine Garderobe bietet. Vom Flur aus erreicht man die beiden 11 und 15 m² großen Schlafzimmer, das mit 22 m² sehr großzügige Wohn-Esszimmer, die ca. 10 m² große Küche, das Bad mit Badewanne und das Gäste-WC. Besonders hervorzuheben ist der atemberaubende Ausblick in die umliegenden Gebirgsformationen, insbesondere vom Wohn-Esszimmer und vom überdachten Südbalkon. Bad, Flur und Wohn-Esszimmer sind mit Fliesen belegt, in den beiden Schlafzimmern liegt ein Holzparkett. Die Küche verfügt über einen pflegeleichten PVC-Boden. Alle Wände und Decken sind mit einem Rauputz versehen. Sämtliche Fenster in der Wohnung wurden durch eine moderne 3-fach Wärmeschutzverglasung ersetzt, womit bereits eine wichtige energetische Optimierung durchgeführt wurde. Weitere Renovierungen wurden aber noch nicht vorgenommen, insbesondere Schönheitsreparaturen sind fällig. Beheizt wird das Gebäude mit einer Gastherme, die 2019 erneuert wurde. In der Wohnung befinden sich klassische Wandheizkörper, eine Fußbodenheizung gibt es nicht. Zur Wohnung gehört ein ca. 6 m² großes Kellerabteil sowie ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der aufgrund seiner Bauart aber nur für kleinere Fahrzeuge geeignet ist. Die Parkplatzsituation stellt aber kein Problem dar, weil in der Nebenstraße ausreichend Parkplätze vorhanden sind, auch für Besucher. Ein großer Gemeinschaftsgarten mit Spielbereich für Kinder steht allen Bewohnern gemeinsam zur Verfügung. Mit einer Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 Mbit/s über VDSL sowie bis zu 500 Mbit/s über LTE eignet sich die Wohnung auch für intensive Homeoffice-Tätigkeiten. Die Immobilie wird derzeit durch die Eigentümer bewohnt und kann kurzfristig freigestellt werden, weshalb sich die Wohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer gleichermaßen gut eignet, ggf. auch als Zweitwohnsitz.

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer ruhig gelegenen Nebenstraße, dennoch sind alle wichtigen Einrichtungen wie Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und der Bahnhof (nur ca. 500 m) fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Hotels, Pensionen, Sportvereine befinden sich im ca. 1 km entfernten Ortszentrum. Der Ort „Oberaudorf“ mit ca. 5200 Einwohnern gehört zum oberbayerischen Landkreis Rosenheim und ist ein Luftkurort in den Bayerischen Voralpen in Südostoberbayern. Der Ort ist im Sommer wie im Winter sehr beliebt bei Urlaubern wegen seiner traditionsreichen Hotels, guten Einkaufsmöglichkeiten und einem ganzjährigen Erholungs-, Freizeit- und Kulturangebot. Wassersportler kommen am nahegelegenen Hödenauer See auf Ihre Kosten, wo u.a. eine Wasserski-Anlage für viel Spaß sorgt. Oberaudorf besitzt eine eigene Anschlussstelle an die Autobahn A93 und ermöglicht Pendlern innerhalb von wenigen Autominuten die Anreise nach Kufstein oder Rosenheim. Zudem fährt der Meridian stündlich in Richtung München über Rosenheim oder auch nach Kufstein. Diverse Buslinien fahren die nahegelegenen Nachbarorte wie auch das Stadtzentrum von Rosenheim an.

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.3.2031.
Endenergieverbrauch beträgt 175.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die
Energieeffizienzklasse ist F. Die Wohnung kann kurzfristig freigestellt werden. Gerne sind
wir bei der Finanzierung behilflich - bitte sprechen Sie uns bei Bedarf an.

Número da propriedade: 24042001 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com