

Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Reserviert! Traumhaftes Anwesen mit viel Platz und Privatsphäre in ruhiger Lage

Número da propriedade: 23042036



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • ÁREA: ca. 205 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 1.330 m²

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Numa vista geral

Número da propriedade	23042036	Preço de compra	1.200.000 EUR
Área	ca. 205 m²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2021
Quartos	5	Tipo de construção	Sólido
Quartos	4	Área útil	ca. 35 m²
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem		

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante
Fonte de Energia	OEL
Certificado Energético válido até	16.07.2033
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	115.20 kWh/m²a
Classificação energética	D

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

O imóvel



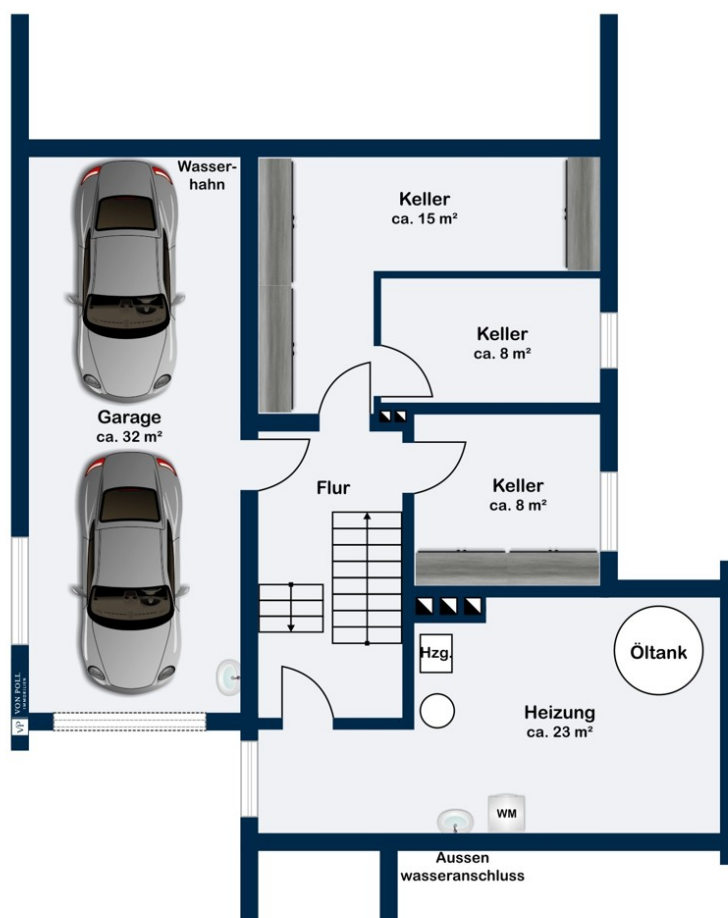
Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

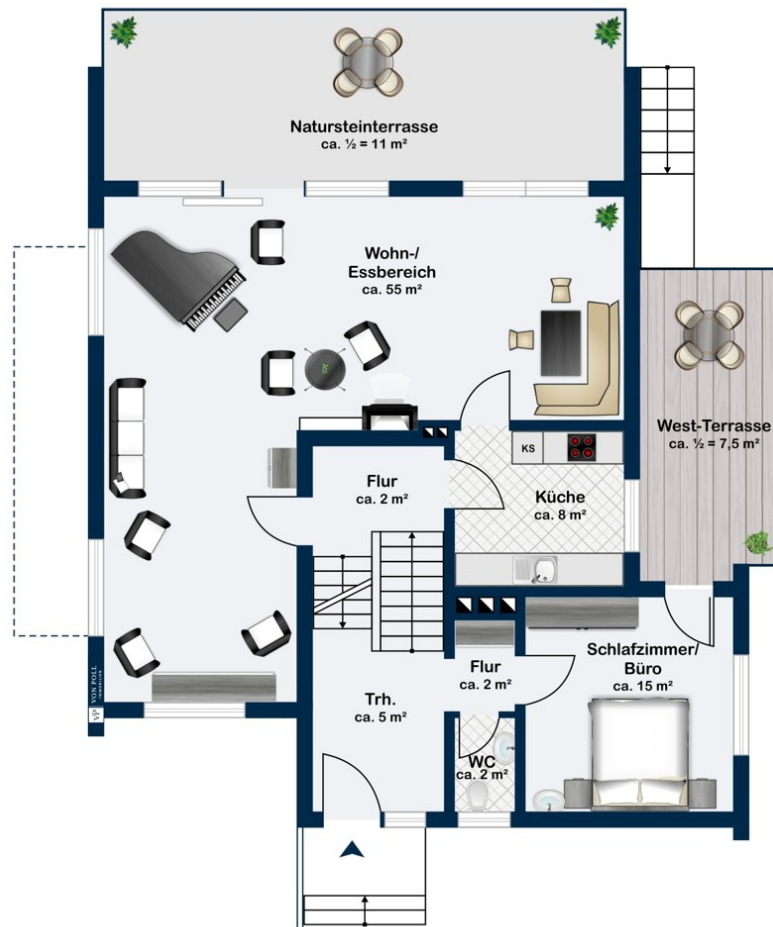
O imóvel

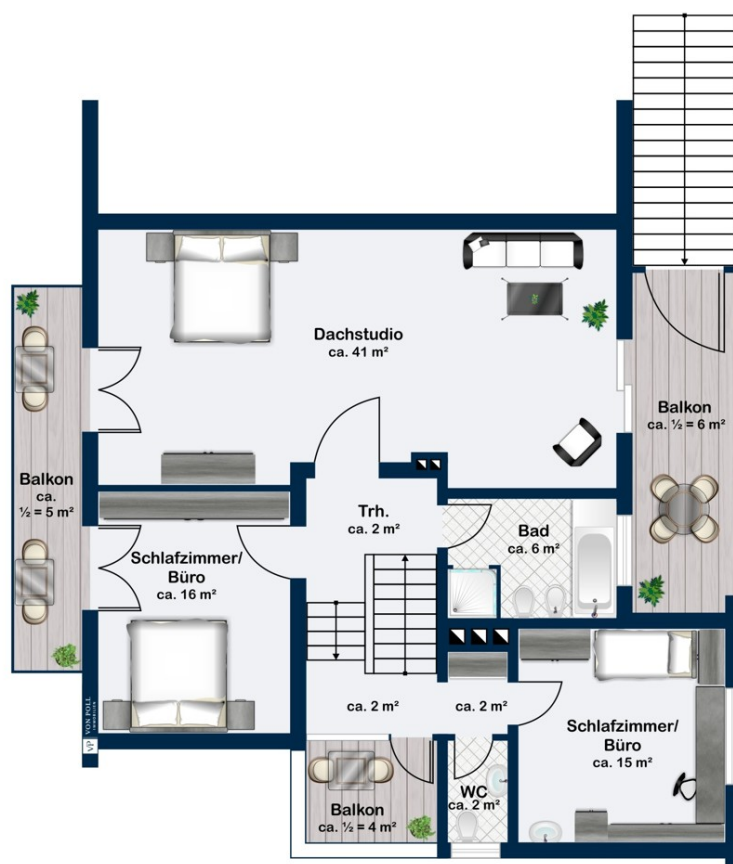


Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Uma primeira impressão

In sehr guter, ruhiger und zentraler Lage von Bad Feilnbach befindet sich dieses beeindruckende und in den letzten Jahren umfangreich sanierte Einfamilienhaus mit seinem traumhaften Garten. Lassen Sie sich durch die antiken Möbel und zahlreichen Sammlerstücke auf den Fotos nicht verunsichern – auch wenn der erste Blick vielleicht etwas täuscht, die Räume sind sehr geräumig, hell und zeitgemäß ausgestattet. Zugleich schafft die Split-Level-Bauweise eine außergewöhnliche Wohnatmosphäre. Kernstücke sind der großzügige, lichtdurchflutete Wohn-/Essbereich mit historischem Kaminkachelofen und bodentiefer Fensterfront mit Zugang zur großen Südterrasse, die herrliche Blicke in den wunderschönen Garten bietet und das große Dachstudio mit offenen Balken und Zugängen zu zwei Balkonen. Darüber hinaus bietet die Immobilie drei weitere Schlafzimmer/Büros, ein Badezimmer mit Wanne, Dusche, Bidet und WC, eine Außentreppe vom Gartenbereich ins OG, zwei separate WCs und jede Menge Stauraum. Als absolutes Highlight darf sicher der große, wunderschön, aufwendig und liebevoll angelegte Garten mit Gartenteich, großem Gartenhaus in Lärche massiv und beheizbarem Gewächshaus gelten. Garten- und Naturliebhaber werden dieses parkähnliche und in seiner Harmonie seltene Schmuckstück absolut zu schätzen wissen! Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit elektrischem Tor. Wichtig zu wissen: Die Ölheizung wurde 2014 komplett erneuert, es liegt jedoch am Gebäude auch ein Anschluss zum Fernwärmenetz an!

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Detalhes do equipamento

Modernisierungen seit 2014:

- Kompletterneuerung Dachbereich inklusive Aufdachdämmung
- Erneuerung Strom- und Wasserleitungen
- Erneuerung sämtlicher Fenster (Vollholz, 3-fach-Verglasung)
- Erneuerung der Öl-Heizanlage (2014) inklusive 4000-Liter-Öltank (2021)
- Einbau Solarthermie-Anlage
- Erneuerung Bad
- Einbau Fußbodenheizung im Wohn-Essbereich sowie in der Küche und Bad im OG
- Einbau elektrischer Außenrollläden im EG, ansonsten Fensterläden
- Verlegen der Jura-Steinböden
- Neugestaltung des Grundrisses
- Komplett-Neugestaltung des Gartens
- Erneuerung und Erweiterung der Südterrasse

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Tudo sobre a localização

Die Kurgemeinde Bad Feilnbach liegt am nördlichen Rand der Bayerischen Alpen, am Fuß des Wendelsteins. Aufgrund des milden Klimas wird Bad Feilnbach auch als das "Bayerische Meran" bezeichnet. Die hier angebotene Immobilie befindet sich etwas oberhalb des Ortskerns in einer ruhigen Wohnstraße. Kindergarten, Grund- und Mittelschule sind rund 150 Meter entfernt, das Ortszentrum mit seinen Geschäften des täglichen Bedarfs ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München ist über die 6 Kilometer entfernte Autobahn-Anschlussstelle Bad Aibling (A8) in weniger als einer Stunde erreichbar, Rosenheim ist rund 15 Kilometer entfernt. Zur Autobahn A93 sind es rund 9 Kilometer (Anschlussstelle Reischenhart), die nächstgelegenen Bahnstationen befinden sich in Bad Aibling bzw. Raubling, rund 10 Kilometer entfernt. Bad Feilnbach verfügt über 6 Kindergärten und eine Grund- und Mittelschule. Das nächstgelegene Gymnasium befindet sich in 9 Kilometer Entfernung in Raubling.

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.7.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 115.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der
Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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