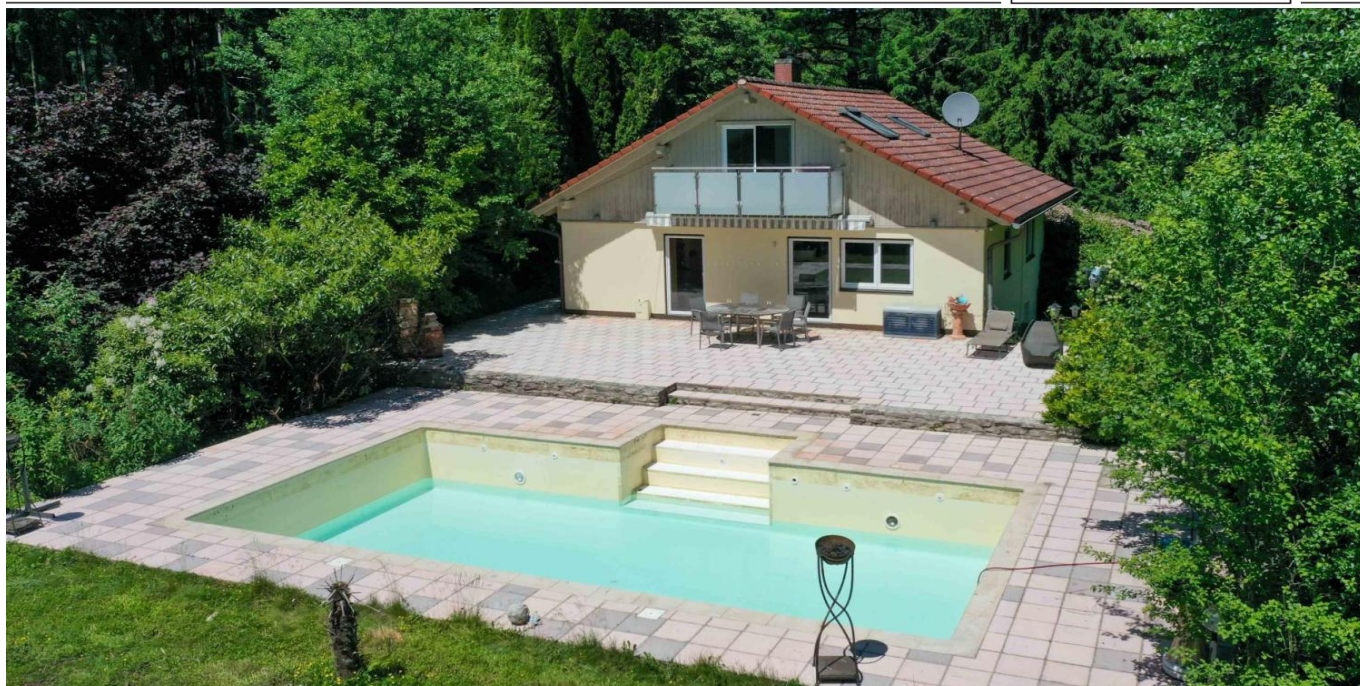


Raubling

# Natur pur: Einfamilienhaus in Alleinlage

Número da propriedade: 25042017



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

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 152 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 6.942 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

- 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: 25042017 - 83064 Raubling

## Numa vista geral

Número da propriedade	25042017
Área	ca. 152 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	4
Quartos	3
Casas de banho	2
Ano de construção	1988
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	895.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2016
Área útil	ca. 72 m²
Móveis	Terraço, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Consumo final de energia	138.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	23.06.2035	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1988



Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel





Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel





Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel





Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel



Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel





Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel





Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## O imóvel



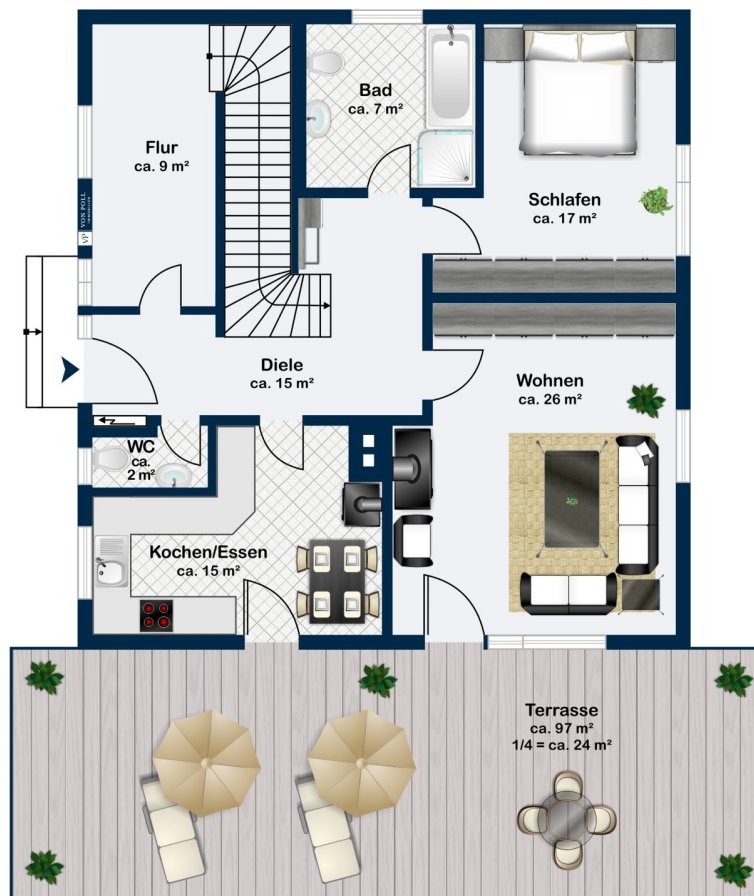
Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

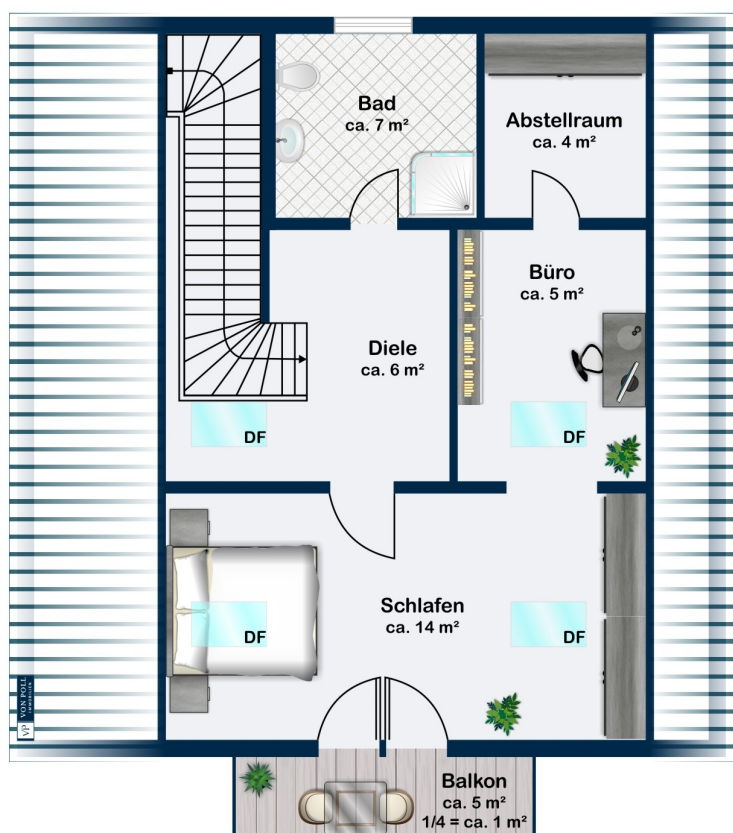
## O imóvel

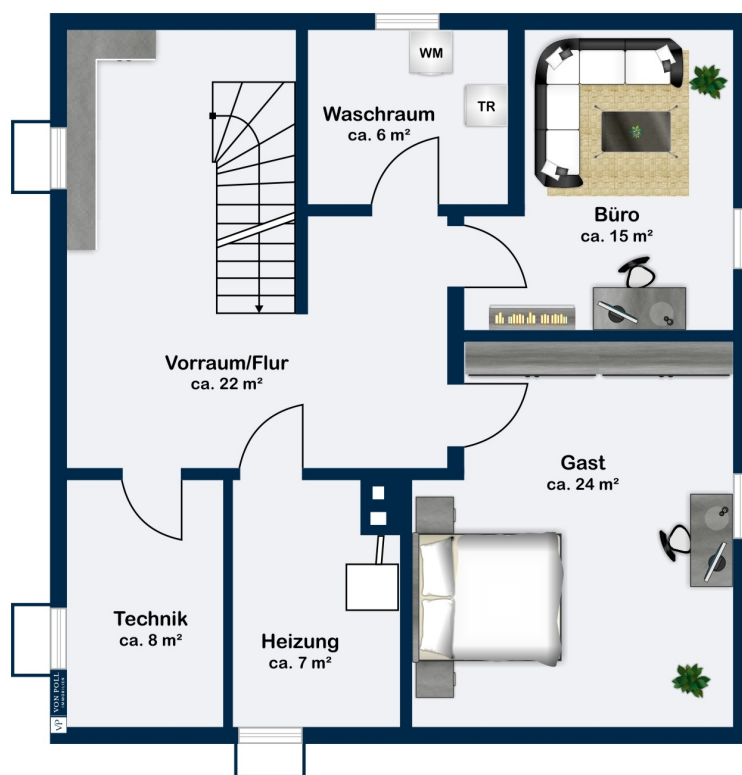


Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## 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: 25042017 - 83064 Raubling

## Uma primeira impressão

Sie lieben Natur und Privatsphäre? Dann ist dieses außergewöhnliche Anwesen genau das Richtige für Sie!

Auf einem knapp 7.000?m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Grundstück mitten im idyllischen Waldgebiet bei Kleinholzhausen erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus samt Außenpool, das seinesgleichen sucht.

Umgeben von Wald und Natur genießen Sie absolute Alleinlage – ein Paradies für Naturliebhaber, Individualisten und alle, die das Besondere suchen!

Das Wohnhaus im Überblick:

- Ca. 152?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- beheizte, vielfältig nutzbare Räume im Keller
- gepflegter Zustand, kein Reparaturstau
- Solide Holzständerbauweise
- voll unterkellert
- Holzkachelofen sorgt zusätzlich für behagliches Wohnklima
- Doppelgarage

Die Außenanlage – einzigartig:

- Knapp 7000?m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Alleinlage – rund zur Hälfte bewaldet
- Außenpool – perfekt für Sommertage in absoluter Privatsphäre
- Naturteich auf dem Grundstück – stimmungsvoll und ökologisch wertvoll
- Uneinsehbar – keine Nachbarn, kein Straßenverkehr

Die Immobilie ist bestens geeignet für Naturfreunde, Menschen mit Tierhaltung oder Selbstversorger!

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## Detalhes do equipamento

- 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

**Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling**

## Tudo sobre a localização

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!

Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25042017 - 83064 Raubling

## Pessoa de contacto

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

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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