

Pfraundorf – Raubling

# Reserviert! Charmante, ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Bergblick

Objektnummer: 23042019



KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 23042019          |
| Wohnfläche    | ca. 80 m²         |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage         | 1                 |
| Zimmer        | 3                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 1985              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 385.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 8 m²                                                                  |
| Ausstattung | Kamin, Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Wesentlicher Energieträger | OEL        | Energieinformationen    | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------|-------------------------|---------------|
| Energieausweis gültig bis  | 24.01.2028 | Endenergieverbrauch     | 98.20 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse | C             |

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling**

## Ein erster Eindruck

Diese schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der ersten Etage eines 1985 erbauten Mehrfamilienhauses mit 6 Parteien in einem beschaulichen Wohngebiet von Raubling-Pfraundorf. Man betritt die Wohnung über eine Diele, die Platz für eine Garderobe bietet. Von hier aus gelangt man zum großen, lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Holzkachelofen und Zugang zum großzügigen, überdachten Südbalkon. Von hier hat man einen schönen Blick in die Berge. Viel Platz bietet auch die Küche mit Essbereich. Das große Schlafzimmer verfügt ebenfalls über Zugang zum Balkon, das Kinderzimmer/Büro hat durch seinen Erker besonderen Charme. Zwischen Schlafzimmer und Kinderzimmer/Büro befindet sich eine praktische Speis. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet. Abgerundet wird das Angebot mit einem Kellerraum und einer Außengarage! Obwohl Bahnstrecke und Autobahn nicht weit entfernt sind, ist die Lage sehr ruhig. Einer der Gründe dafür ist, dass die Fahrbahn der A8 in diesem Bereich um einige Meter abgesenkt ist. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Raubling befindet sich im Voralpenland südlich von Rosenheim nahe des Inns. München und Salzburg sind über die Autobahn A8 in ca. 45 Min. mit dem Auto erreichbar, Innsbruck in einer knappen Stunde. Die bayerischen Alpen sind zum Greifen nahe, der Chiemsee liegt ca. 20 Min. entfernt. Über den örtlichen Bahnhof Raubling besteht direkter Anschluss nach München, Salzburg und Innsbruck (jeweils ca. 40 min. Fahrzeit). Die Nähe zu Chiemsee und den Alpen bietet zahlreiche Erholungs- und Sportmöglichkeiten (Golfplätze, Wassersport, Wintersport etc.).

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.1.2028. Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Die Energieeffizienzklasse ist C. Die genaue Adresse erhalten Sie bei näherem Interesse mit unserem vollständigen Exposé. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer allgemeinen Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind. Gerne sind wir bei der Finanzierung behilflich. Bitte sprechen Sie uns an, wenn Sie an einem konkreten Angebot interessiert sind.

Objektnummer: 23042019 - 83064 Pfraundorf – Raubling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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