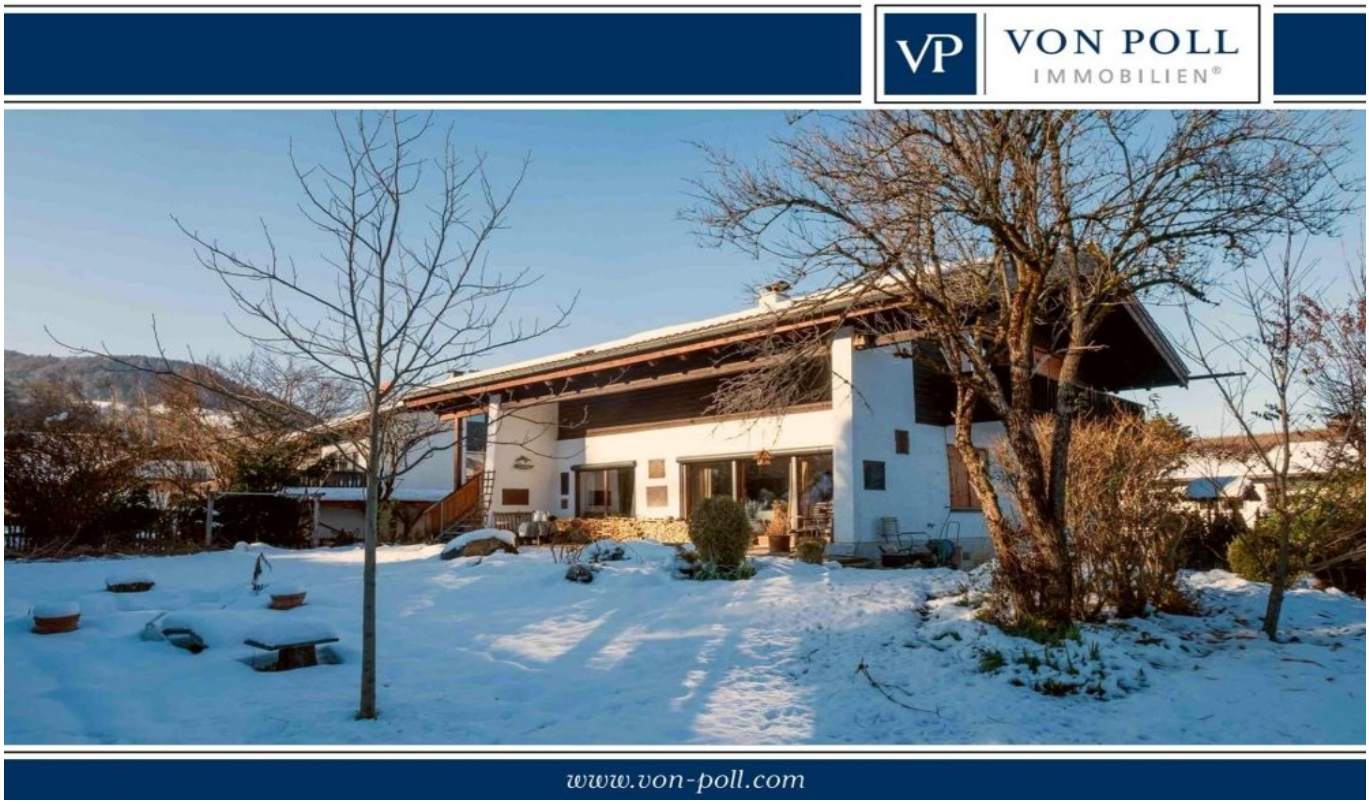
Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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

Property ID: 23042036



PURCHASE PRICE: 1.200.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 205 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.330 m^2

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

At a glance

Property ID	23042036
Living Space	ca. 205 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	5
Bedrooms	4
Bathrooms	1
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	1.200.000 EUR
Commission	2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Completely renovated
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 35 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	16.07.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	115.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	D

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

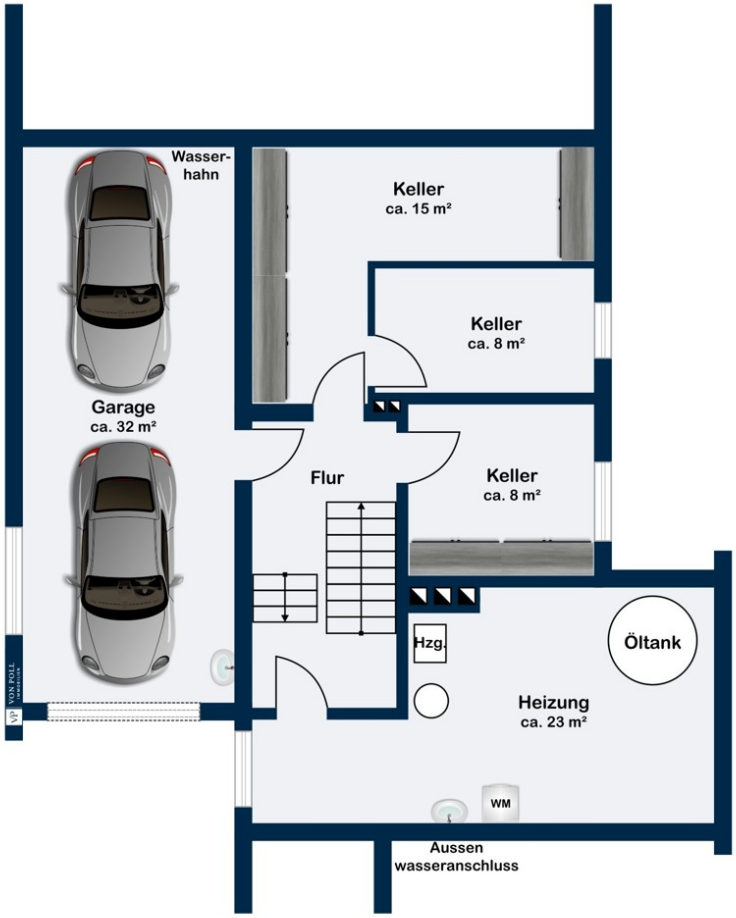
The property

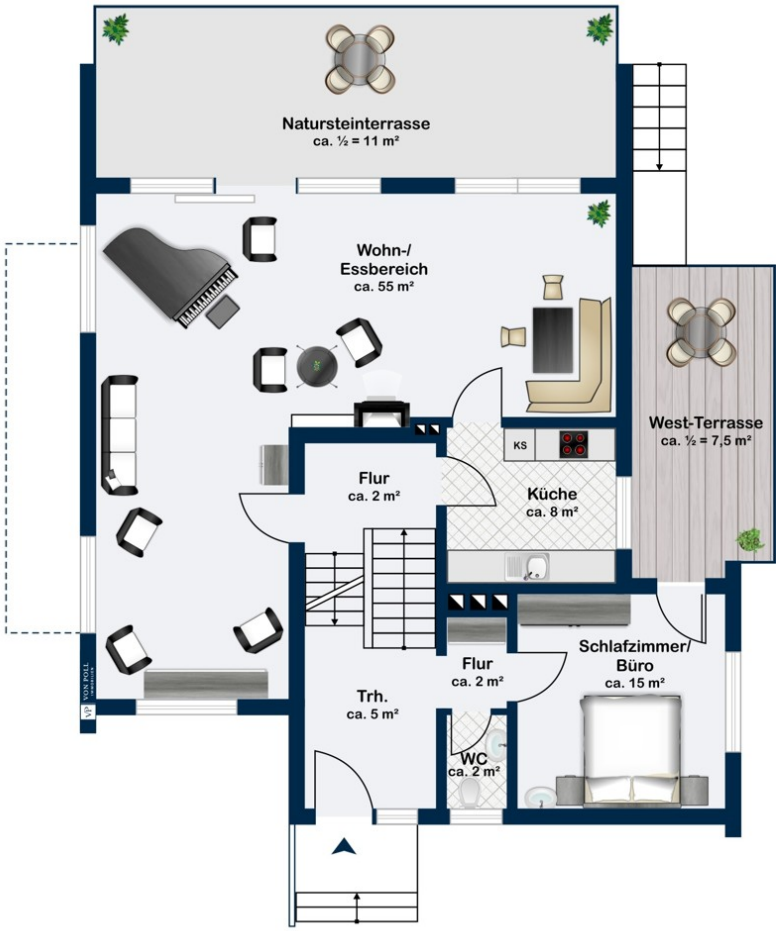
Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

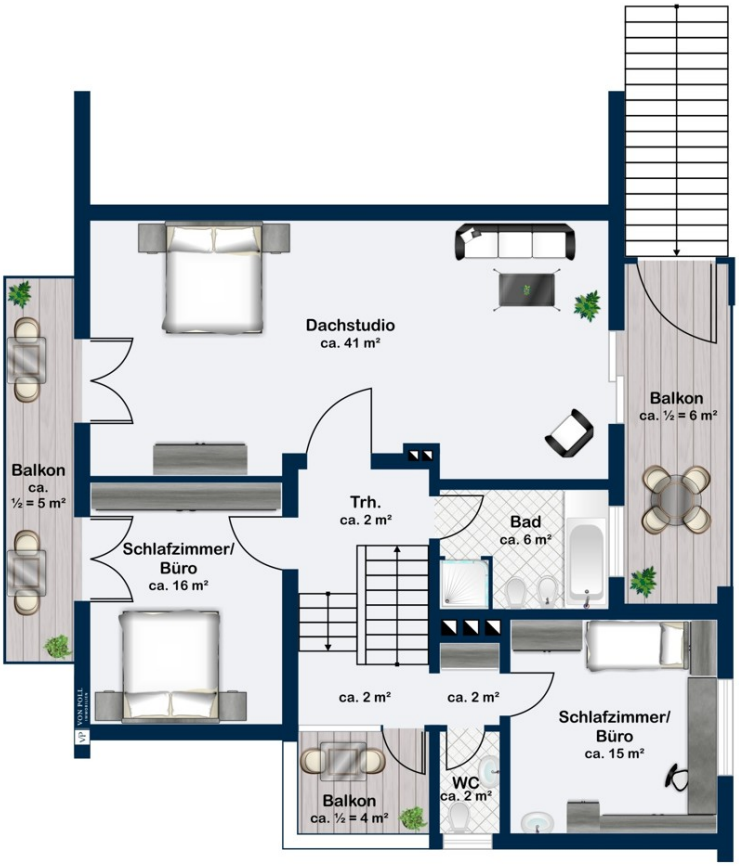
The property

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Floor plans




Natursteinterrasse
ca. ½ = 11 m²
Wohn-/
Essbereich
ca. 55 m²
West-Terrasse
ca. ½ = 7,5 m²
KS
Flur
ca. 2 m²
Küche
ca. 8 m²
Flur
ca. 2 m²
Schlafzimmer/
Büro
ca. 15 m²
Trh.
ca. 5 m²
WC
ca. 2 m²



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

A first impression

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!

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Details of amenities

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

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

All about the location

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.

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Other information

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.

Property ID: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com