

Raubling – Raubling

# Reserviert! Modernes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage!

Property ID: 24042007



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

**PURCHASE PRICE: 985.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 155 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 410 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

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

Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## At a glance

Property ID	24042007	Purchase Price	985.000 EUR
Living Space	ca. 155 m <sup>2</sup>	Commission	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	03.05.2024	Construction method	Solid
Rooms	6	Usable Space	ca. 65 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2014		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	94.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.03.2034	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas		

Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## The property



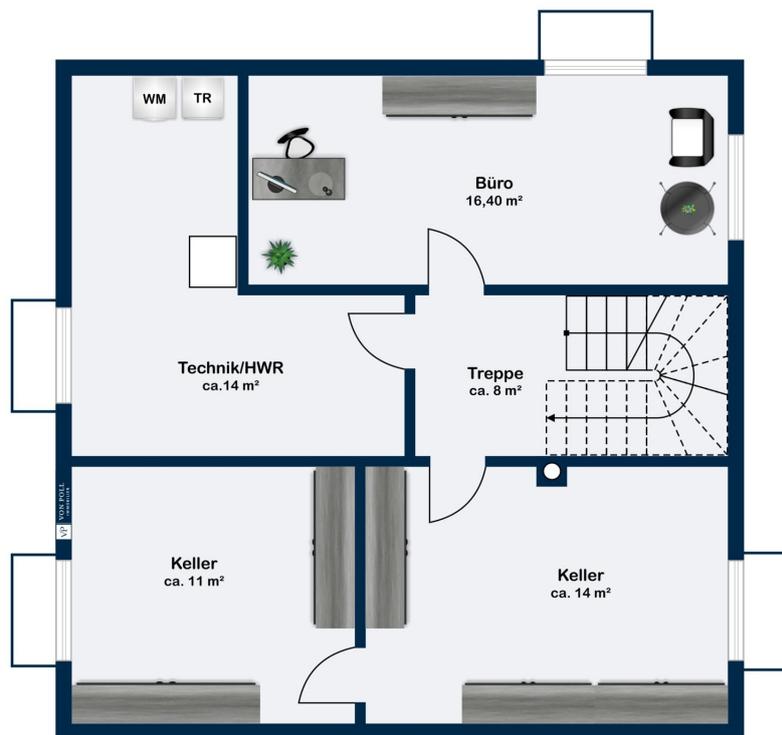
Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

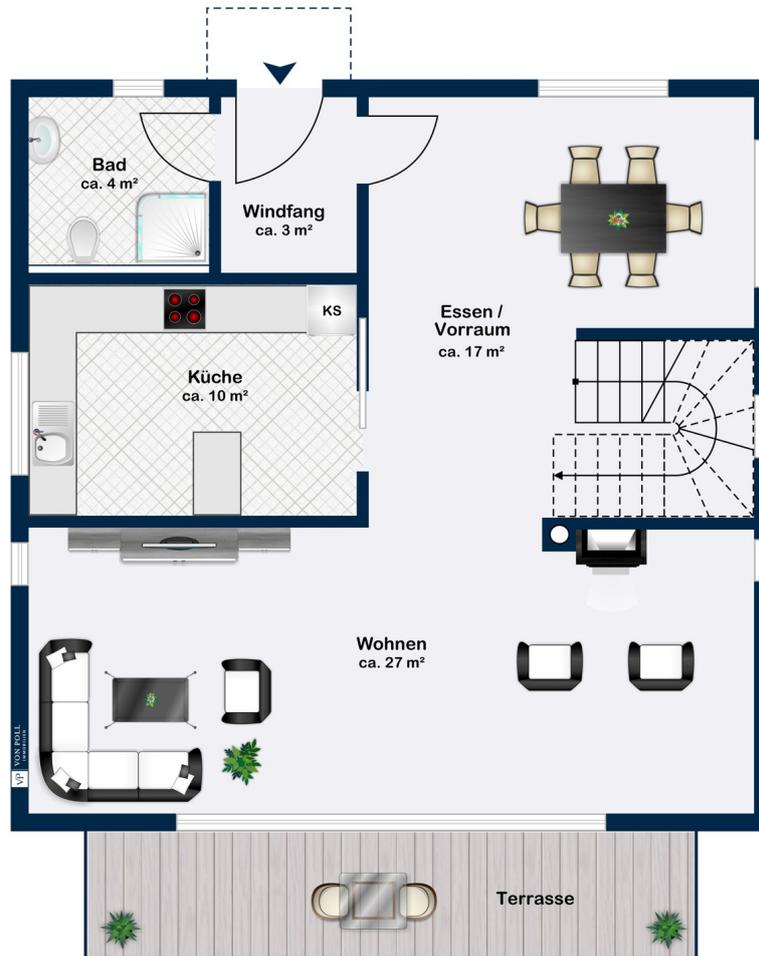
## The property

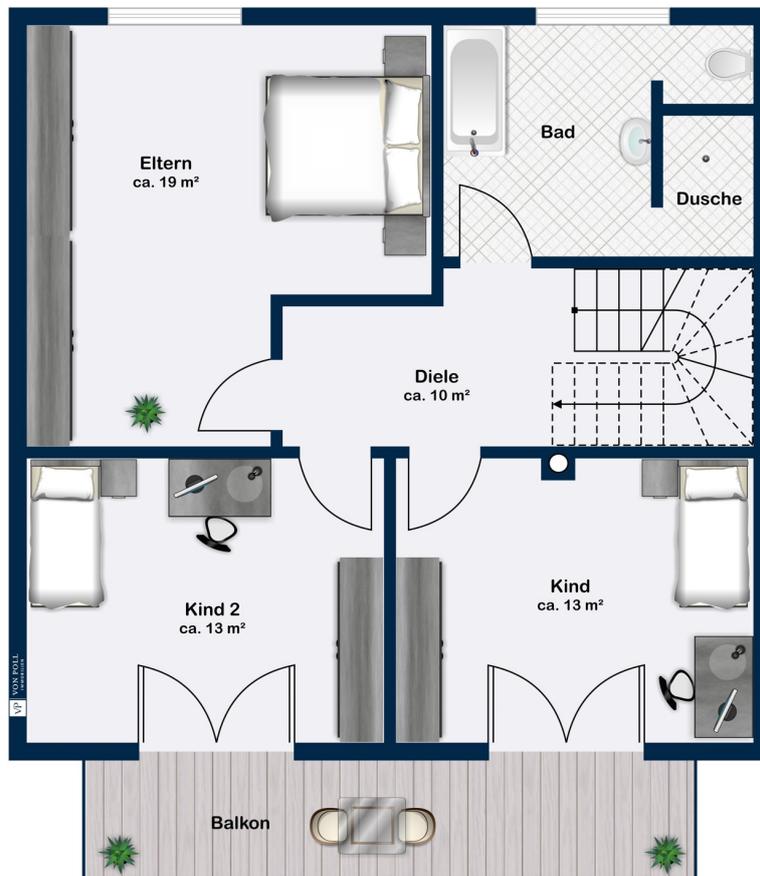


Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Floor plans







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: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## A first impression

Angeboten wird ein sehr modernes und gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche erbaut auf einem ca. 410 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie verfügt über zahlreiche Besonderheiten und eine zentrale Lage mit guter fußläufiger Infrastruktur, ist aber dennoch sehr ruhig gelegen. Über einen Windfang mit Garderobe betritt man den großzügigen, offenen Wohn-Essbereich. Durch die 6 Meter breite Fensterfront Richtung Süden sind die Räume sehr hell und lichtdurchflutet. Der formschöne Holzkaminofen mit Sichtglasfenster verleiht dem Erdgeschoss eine besonders gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnzimmer aus gelangt man durch die großen Schiebetüren auf die breit angelegten Terrassenflächen auf der Süd- und Westseite des Hauses sowie in den herrlichen Südgarten. Eine sehr robuste Gastro-Markise Marke "SunRain" sorgt für eine ausreichende Beschattung und der darüber liegende Balkon bietet Schutz vor Regen. Alle Fenster verfügen ferner über elektrisch gesteuerte Rollos. Die in L-Form angelegte Markenküche der Firma Leicht mit Hochglanzfronten und einer Natursteinplatte ist mit Elektrogeräten der Marken Liebherr (Kühlschrank) und Miele (Induktionsherd) ausgestattet und im Kaufpreis enthalten. Ferner ist im EG auch ein Gästebad mit Dusche und WC untergebracht. Über eine Massivtreppe mit Treppenstufen aus Vollholz Eiche geölt gelangt man ins Obergeschoss, das Treppengeländer besteht aus Glas. Im OG sind 3 Schlafräume und ein Badezimmer mit Badewanne und bodenebener Dusche untergebracht. Zwei Schlafzimmer haben Zugang zum Südbalkon mit Bergblick auf den Wendelstein. Das Untergeschoss wurde als weiße Wanne ausgeführt und verfügt auch über wasserdruckdichte Fenster. Im UG befinden sich ein baurechtlich genehmigtes und beheizbares Arbeits- bzw. Gästezimmer sowie ein Technikraum mit Waschmaschinenanschluss und zwei Kellerräume. Die Bäder und Kellerräume sind gefliest, alle Wohn- und Schlafräume einschließlich des Zimmers im UG sowie die Küche sind mit hochwertigen Holzparkettböden in Eiche geölt ausgestattet. Alle Räume verfügen über Netzwerkdosen und Satellitenanschluss. In den Wänden des Wohnbereichs sind ferner Anschlüsse für Dolby-Surround-Lautsprecher vorhanden. Die Raumhöhen mit ca. 2,50 Metern im Keller, EG und OG sind sehr großzügig bemessen. Die Internetgeschwindigkeit von bis zu 1.000 Mbits ermöglicht auch intensive Homeoffice-Tätigkeiten. Die Gas-Brennwerttherme wird durch eine Solarthermie zur Warmwassererwärmung unterstützt und auch an eine Anlage zur Reduzierung der Wasserhärte wurde gedacht. Durch den vorhandenen Starkstromanschluss im Garten könnte eine Wallbox zur Ladung von E-Autos im Carport ohne großen Aufwand nachgerüstet werden. Im Garten befindet sich ferner auch eine großzügige Rigole (Regenwasserspeicher). Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

**Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling**

## All about the location

Die ruhig gelegene Immobilie befindet sich in Raubling südlich von Rosenheim nahe des Inns und der Alpen gelegen. Es handelt sich um eine familienfreundliche Lage, in der viele junge Familien in unmittelbarer Umgebung leben. Fast alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Hierzu gehören u.a. mehrere Kindergärten und eine Grundschule, aber auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Gymnasium von Raubling ist mit dem Fahrrad in ca. 10 Minuten erreichbar. Über den knapp 1,5 km entfernten Bahnhof Raubling besteht stündlich eine Zugverbindung nach Rosenheim, München, Salzburg oder Kufstein. Auch über das nur wenige Fahrminuten entfernte Inntaldreieck ist Raubling gut angebunden. Die A8 führt in je ca. 45 Minuten nach München bzw. Salzburg und über die A93 ist Kufstein (Österreich) in ca. 15 Minuten erreichbar. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 94.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)