

Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

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

Número de propiedad: 23042036



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.200.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 205 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.330 m²

Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

De un vistazo

Número de propiedad	23042036
Superficie habitable	ca. 205 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	1
Año de construcción	1965
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.200.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2021
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 35 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	OEL
Certificado energético válido hasta	16.07.2033
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	115.20 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	D

Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

La propiedad



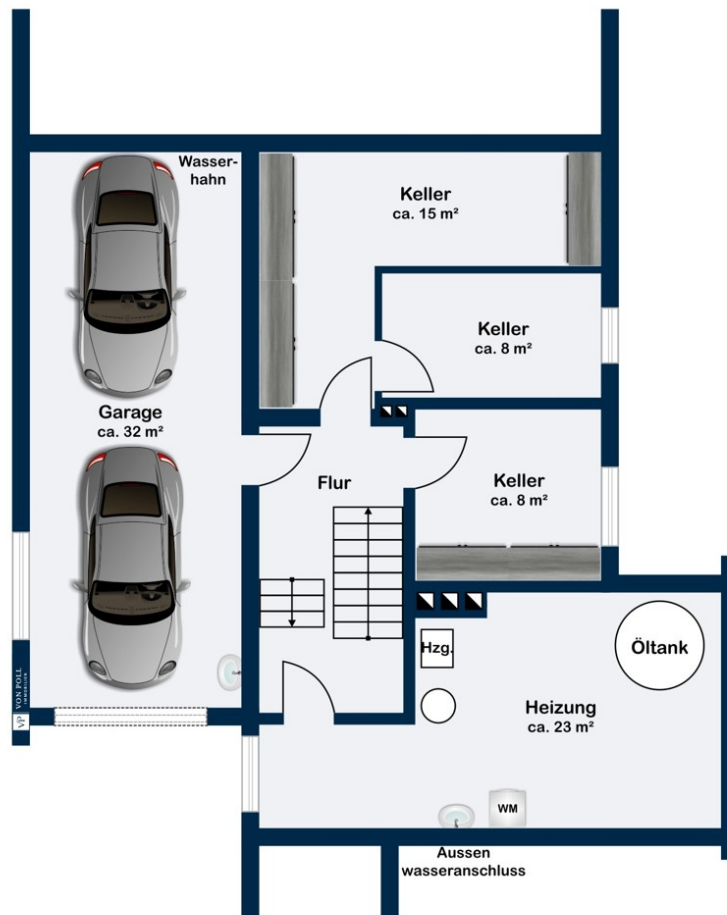
Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

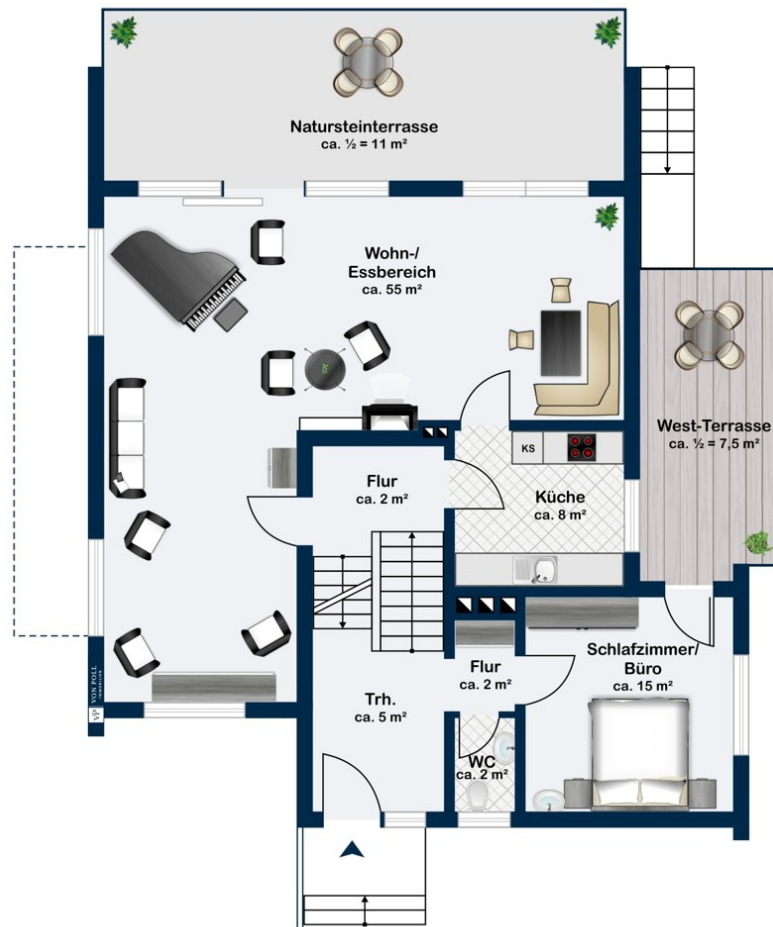
La propiedad

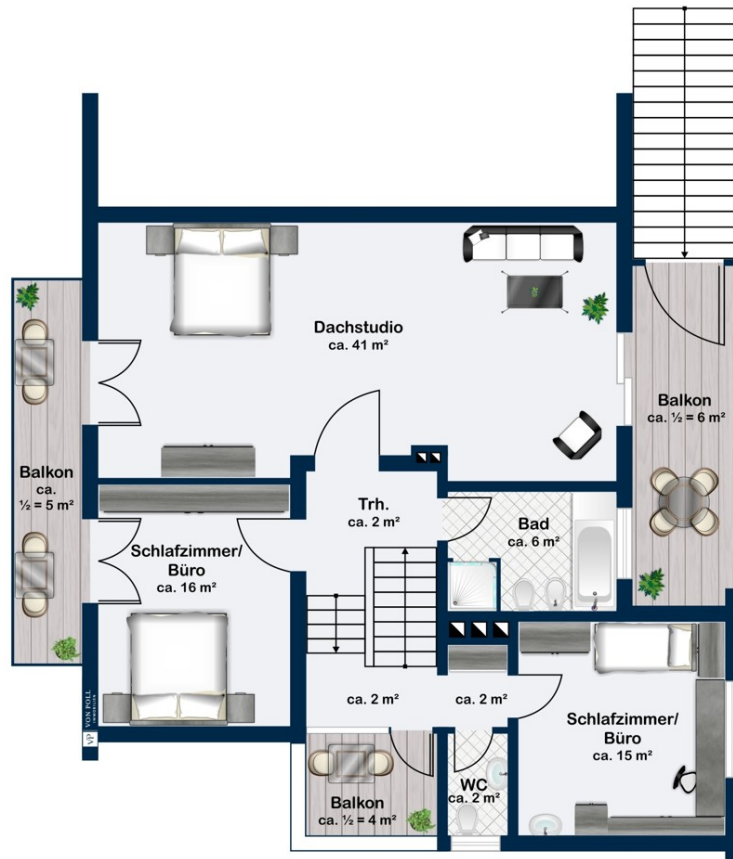


Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Una primera impresión

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 de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Detalles de los servicios

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 de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Otros datos

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 de propiedad: 23042036 - 83075 Bad Feilnbach – Bad Feilnbach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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