

Raubling – Raubling

# Reserviert! Modernes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage!

CODE DU BIEN: 24042007



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

PRIX D'ACHAT: 985.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 155 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 410 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24042007
Surface habitable	ca. 155 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	03.05.2024
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2014
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Garage

Prix d'achat	985.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 65 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	GAS	Consommation finale d'énergie	94.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.03.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## La propriété



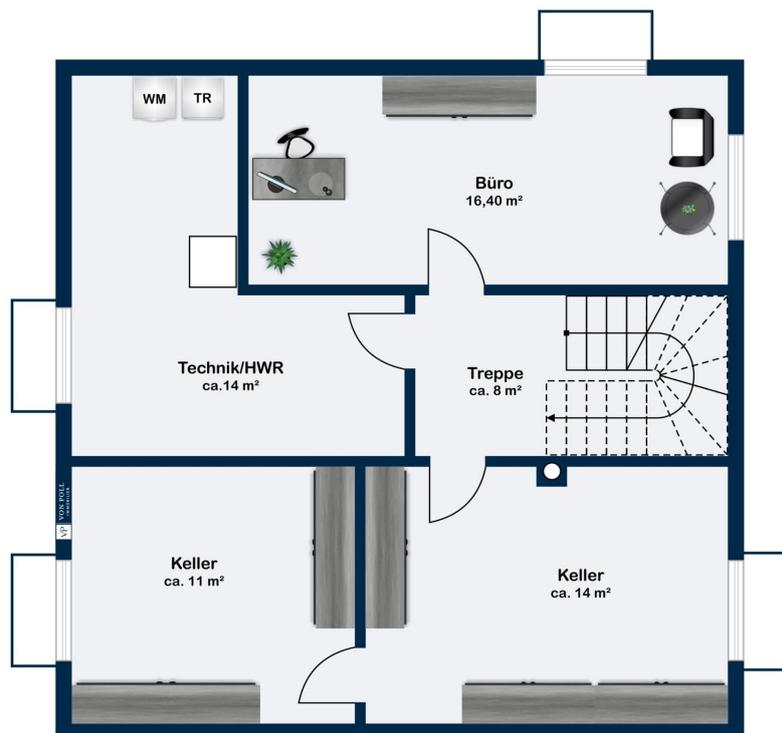
CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

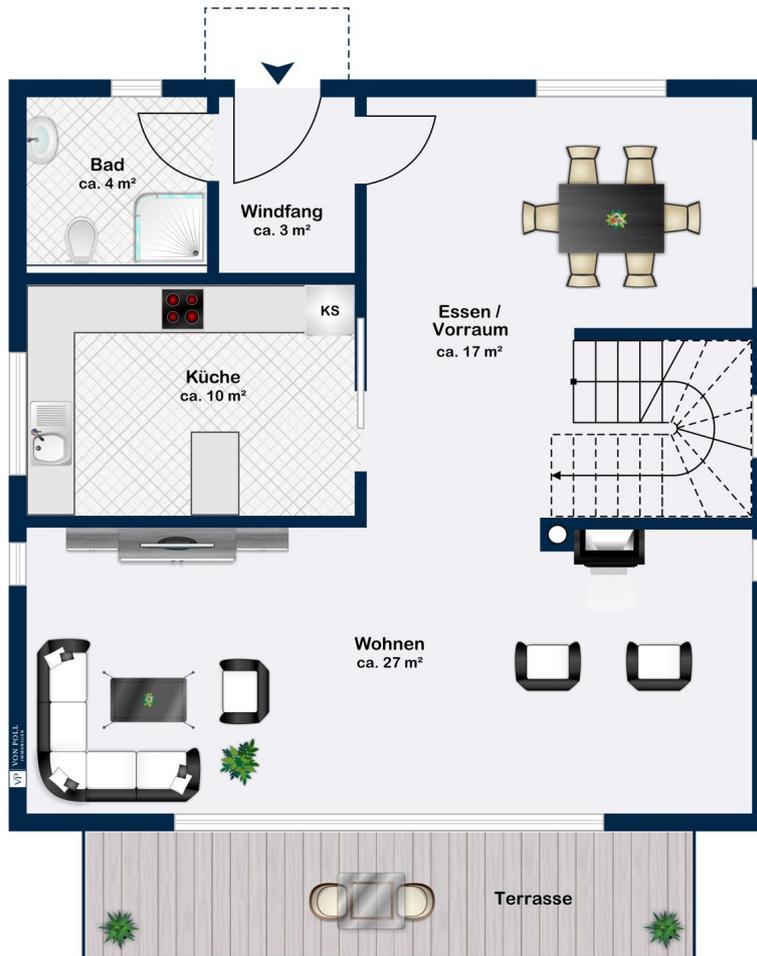
## La propriété

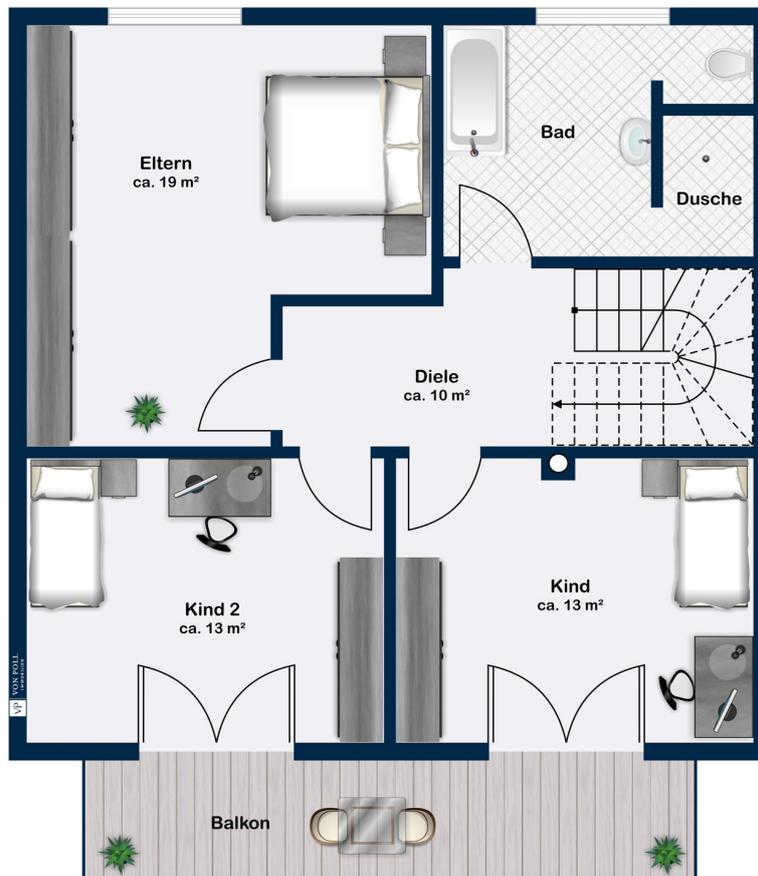


CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24042007 - 83064 Raubling – Raubling

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)