

Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

# Historische Villa mit Traumgrundstück in idyllischer Lage

Objektnummer: 24042027



KAUFPREIS: 1.225.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.204 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24042027 - 83126 Flinsbach am Inn – Flinsbach am Inn

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

Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24042027	Kaufpreis	1.225.000 EUR
Wohnfläche	ca. 180 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	1	Nutzfläche	ca. 125 m <sup>2</sup>
Baujahr	1924	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	406.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.07.2034	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Die Immobilie



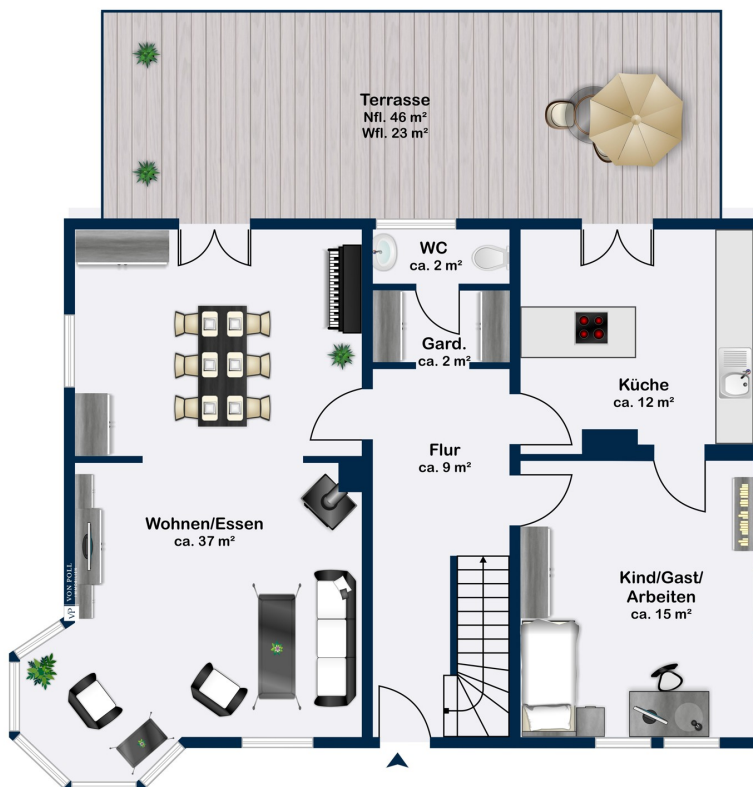
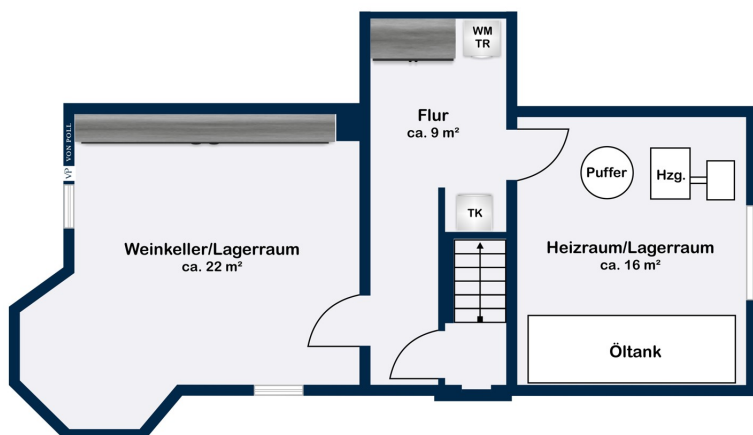
Objektnummer: 24042027 - 83126 Flinsbach am Inn – Flinsbach am Inn

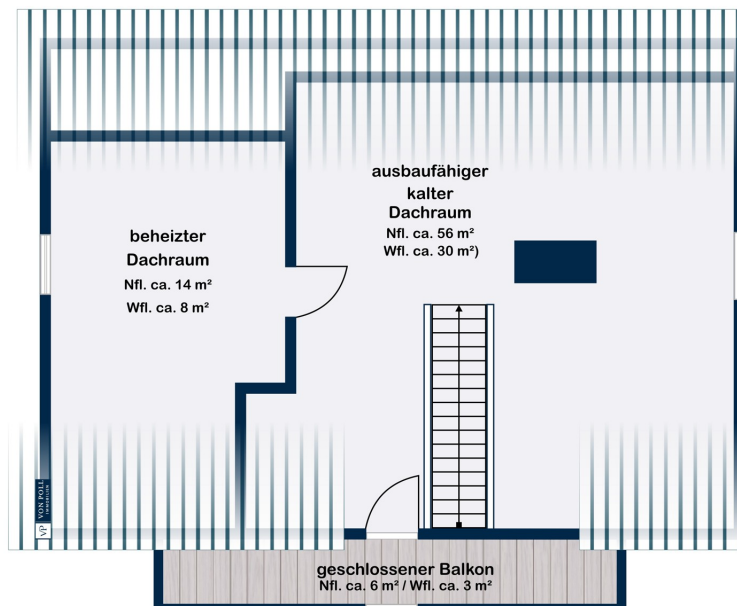
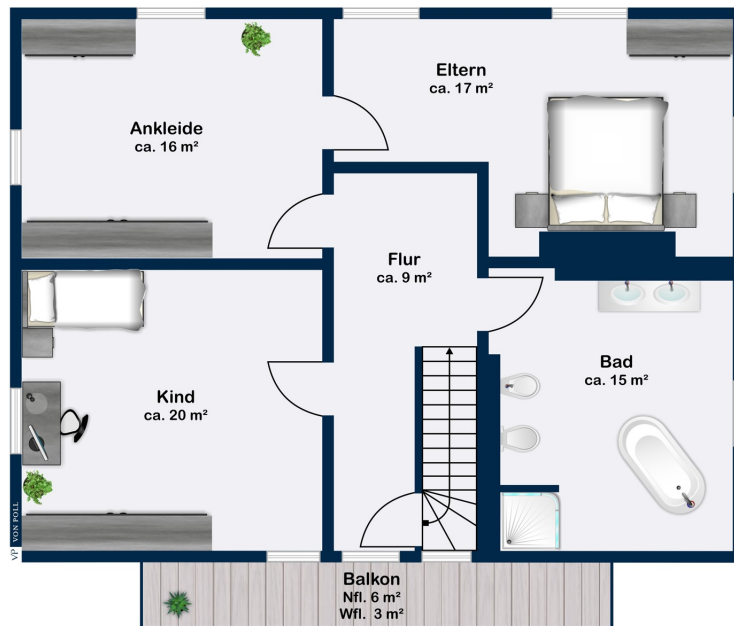
## Die Immobilie



Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## 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: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine umfassend sanierte Heimatstil-Villa aus dem Jahre 1924 ohne Denkmalschutz, die durch die derzeitigen Eigentümer im Rahmen einer aufwändigen Kernsanierung auf einen zeitgemäßen Zustand gebracht wurde. Bei der Sanierung wurde darauf geachtet, den besonderen Charme dieser selten gewordenen Bauart zu erhalten, weshalb insbesondere die Original-Kastenfenster und die Original-Holztreppen restauriert und nicht erneuert wurden. Die ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich über das Erdgeschoss und das Obergeschoss inkl. der anteiligen Flächen für die Terrasse und den Balkon. Insgesamt stehen 5-6 großzügige und helle Zimmer zur Verfügung, von denen 3-4 Zimmer als Schlafräume genutzt werden können. Das Herzstück im Erdgeschoss bildet der ca. 37 m<sup>2</sup> große und helle Wohn-Essbereich mit Terrassenzugang. Insbesondere der Original-Kachelofen (Bestandsschutz) und der Erker mit seinem 5 Fenstern verleihen dem Raum einen historischen Charakter. Direkt neben der ca. 12 m<sup>2</sup> große Küche befindet sich ein ca. 15 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das flexibel als weiteres Esszimmer oder auch als Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer genutzt werden kann. An den Flur grenzen eine Garderobe und ein Gäste-WC an. Im Obergeschoss befinden sich drei geräumige Zimmer, wovon zwei Zimmer derzeit als Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide sowie ein Zimmer als Kinderzimmer genutzt wird. Vom Flur aus könnte eine zusätzliche Türe in das Elternschlafzimmer gebaut werden (der Sturz ist bereits vorhanden), womit jedes Zimmer einen eigenen Zugang hätte und somit auch drei eigenständige Schlafzimmer vorhanden wären. Das ca. 15 m<sup>2</sup> große Bad mit Tannenholzboden verfügt über eine freistehende Badewanne, eine Dusche mit niedriger Schwelle, ein WC, ein Bidet und zwei Waschbecken. Vom Obergeschoss aus führt eine Treppe in den Dachraum, in dem bereits ein Heizkörper und Stromleitungen liegen. Der Dachraum ist u.a. durch die breite Gaube gut zu Wohnzwecken ausbaubar. Der Weinkeller/Lagerraum sowie der Flur im Keller sind gefliest. Im Flur ist genügend Platz für eine Waschmaschine, einen Trockner und eine Gefriertruhe. Das Einfamilienhaus steht auf einem 1.204 m<sup>2</sup> großen und ruhig gelegenen Grundstück, das durch seine Teilbarkeit mit einem weiteren Wohnhaus bebaubar wäre. Besonders überzeugt die sehr ruhige Lage mit altem Baumbestand und guter Privatsphäre. Die ca. 46 m<sup>2</sup> große Terrasse auf der Süd-Westseite umgeben von zahlreichen Bergen ermöglicht einen ungestörten Aufenthalt im Freien, der Balkon auf der Nord-Ost Seite ist ideal für einen ersten Kaffee am Morgen. Eine Erläuterung zum Energieausweis sowie weitere Informationen und zusätzliche Fotos erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich im oberbayerischen Landkreis Rosenheim am Fuße der Alpen im ländlich geprägten Ort Flintsbach am Inn. Die Gemeinde mit ihren ca. 3.000 Einwohnern liegt am nördlichen Alpenrand im Inntal, zwischen Rosenheim und Kufstein gelegen. Ein Bäcker und eine Metzgerei sind fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie eine Grundschule, Kindergärten, Ärzte und andere Dinge des täglichen Lebens befinden sich im ca. 2 km entfernten Ortszentrum von Flintsbach oder im ca. 4 km entfernten Ort Brannenburg. In Brannenburg gibt es auch eine Mittelschule und eine staatliche Realschule sowie ein gemischtes Internat (staatl. Priv. Realschule und Fachoberschule). Die umliegenden Berge und Seen bieten ein umfassendes Freizeitangebot, das fast keine Wünsche offenlässt. So fährt z.B. von Brannenburg aus die Wendelsteinbahn auf den Wendelstein, einen der bekanntesten Berge Bayerns. Verkehrsmäßig ist Flintsbach sehr gut zu erreichen. Der Bahnhof ist knapp 2 km entfernt, von dort aus gibt es Verbindungen nach Rosenheim und Kufstein sowie über Rosenheim nach München (Ostbahnhof ca. 50 Minuten) und Salzburg (ca. eine Stunde). Die Autobahnzufahrt ist nur ca. 5 km entfernt. Mit dem PKW sind Rosenheim und Kufstein in je ca. 15 Minuten erreichbar, bis nach München, Salzburg und Innsbruck benötigt man jeweils unge-fähr eine Stunde.



Objektnummer: 24042027 - 83126 Flinsbach am Inn – Flinsbach am Inn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 406.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1924. Die Energieeffizienzklasse ist H. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.

Objektnummer: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## 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)