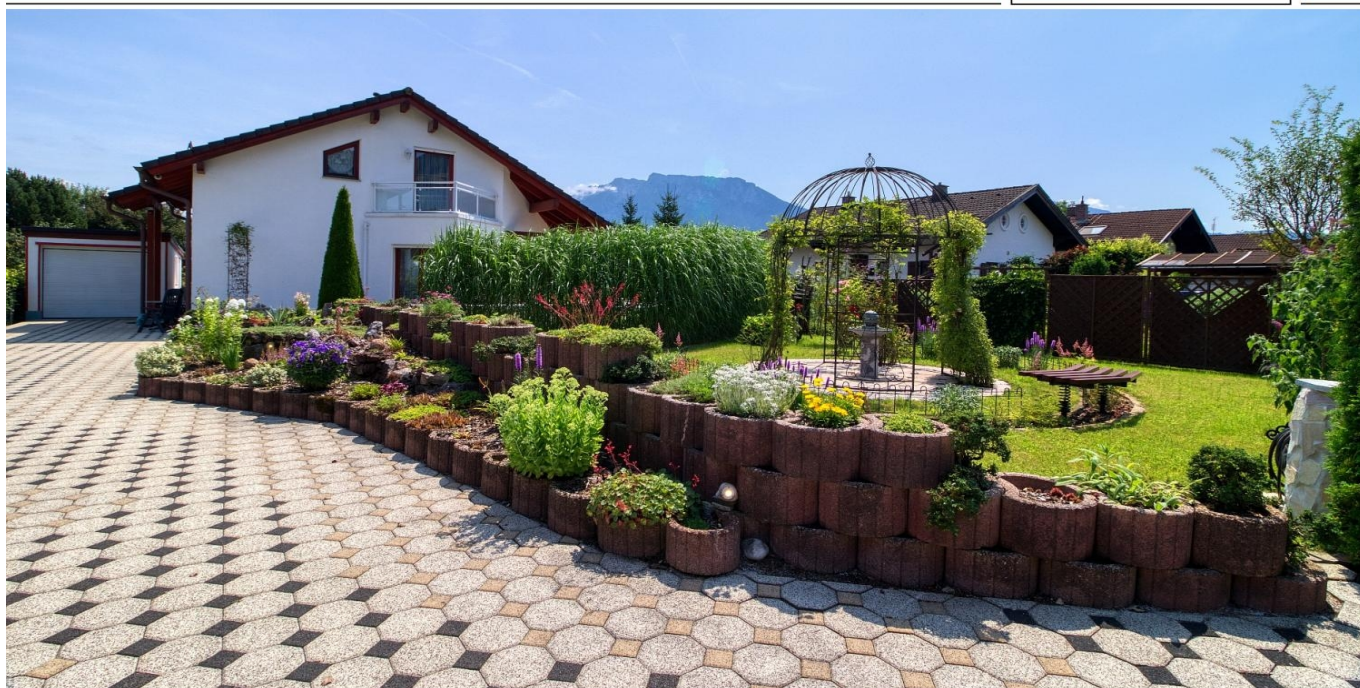


Oberaudorf – Oberaudorf

Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgarten und Außenküche

Número de propiedad: 24042021



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 895.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 143 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 720 m²

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

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

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

De un vistazo

Número de propiedad	24042021
Superficie habitable	ca. 143 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.10.2024
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2000
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	895.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Estructura de madera
Espacio utilizable	ca. 55 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	39.90 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	02.08.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propiedad



Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propiedad



Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propiedad



Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propiedad



Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

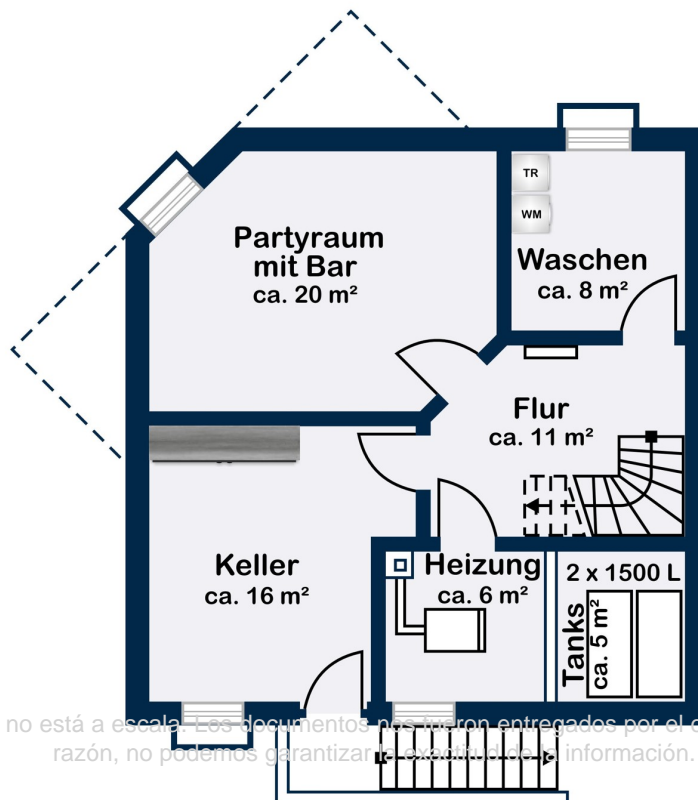
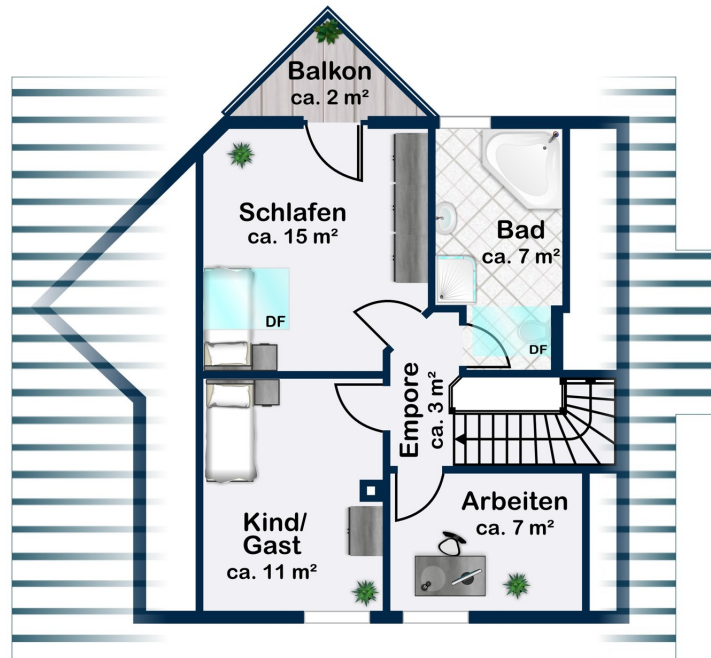
La propiedad



Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

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: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Una primera impresión

Angeboten wird ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 143 m² Wohnfläche, das im Jahr 2000 in hochwertiger und energiesparender Holzständerbauweise errichtet und seitdem regelmäßig modernisiert wurde. „WeberHaus“ zählt im Holzhaussegment zu den führenden Qualitätsanbietern in Deutschland und wurde bereits mehrfach ausgezeichnet, u.a. mit dem Blauen Engel für besondere Umweltfreundlichkeit. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 720 m² großen Grundstück in einem zentral gelegenen, aber ruhigen Ortsteil von Oberaudorf. Die Ausstattung des Hauses ist zeitgemäß und das Raumklima ist - wie bei Holzhäusern üblich - sehr gut. Über ein SmartHome-System lassen sich die Außenbeleuchtung, die 3 Brunnen, sämtliche Rollos, die Rauchmelder sowie die Gartenbeleuchtung steuern. In den meisten Räumen sind Gigabit LAN-Kabel verlegt und die Internetgeschwindigkeit ist mit 100 Mbit/s auch ausreichend schnell für ausgiebige Homeoffice-Tätigkeiten. Die vorhandene Sat-Anlage ermöglicht darüber hinaus einen kostengünstigen und vielseitigen Fernsehzugang. Die zahlreichen Fenster und Glasausschnitte sorgen dafür, dass alle Räume gut mit Tageslicht ausgeleuchtet werden. Der Garten wurde außergewöhnlich schön und liebevoll angelegt. Neben insgesamt ca. 90 m² großen Terrassen, wovon ca. 20 m² überdacht sind, gibt es 3 Brunnen und mehrere Pavillons. Die Grünflächen wurden abwechslungsreich bepflanzt, sodass es vom Frühjahr bis zum Herbst immer irgendwo bunt blüht. Zwei Regenwasserzisternen mit insgesamt 7.000 l Volumen ermöglichen eine kostengünstige und umweltfreundliche Gartenbewässerung über vier im Garten verteilte Wasserhähne. Insbesondere die aus Schamottsteinen gemauerte Holzkamin-Außenküche mit Beleuchtung, mehreren Steckdosen und einem temperaturfesten Schutzglas begeistert Köchinnen und Grillmeister gleichermaßen, da die Anwendungsmöglichkeiten sehr vielseitig sind, z.B. als Pizzaofen oder Steakgrill. Die Aufzählung aller Besonderheiten würde den Rahmen an dieser Stelle sprengen. Gerne senden wir Ihnen aber unser vollständiges Exposé mit allen Informationen und weiteren Fotos zu.

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Todo sobre la ubicación

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen Wohngegend im Zentrum von Oberaudorf. Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind gut zu Fuß erreichbar. Ortszentrum, Bahnhof, Kindergarten, Grundschule, Bäcker, Metzger und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sind weniger als 500 m entfernt. Der fußläufig erreichbare Hausberg „Hocheck“ bietet eine Sesselbahn, Waldseilbahn, eine Freiflugbahn, eine Fallrutsche, eine Sommer- sowie Winterrodelbahn, Kneipp-Becken und im Winter eine Flutlichtbahn zum Schifahren. Ferner gibt es im Winter zahlreiche Langlauf-Loipen und im Sommer gut ausgewiesene Wanderwege für die ganze Familie. Der Wasserfall und auch Gasthof mit Hotellerie „Feuriger Tatzlwurm“ sowie das Skigebiet „Sudelfeld“ sind weit bekannt. Für Berufstätige, die in Österreich arbeiten, aber in Deutschland wohnen wollen, ist Oberaudorf sehr gut gelegen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants, Cafés, Schulen, Kindergärten, Hotels, Pensionen, Tennisplätze, eine Tennishalle, Sportplätze und Vereine u.v.m. sind im Ort ansässig. Ferner verfügt Oberaudorf über eine Spezialklinik für Krebserkrankung (Trissl Klinik) mit Fachärzten auch für einheimische Bewohner. Auch zwei Senioren- und Pflegeheime gibt es. Weiterführende Schulen gibt es in Brannenburg, Raubling, Rosenheim und Kufstein. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 39.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist A.

Número de propiedad: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

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