

Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

# Eine echte Alternative zum Haus! Großzügige 5 Zimmer Gartenwohnung

*Número de propiedad: 24042017*



*www.von-poll.com*

**PRECIO DE COMPRA: 575.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 118 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5**

Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

- 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: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## De un vistazo

Número de propiedad	24042017	Precio de compra	575.000 EUR
Superficie habitable	ca. 118 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	5	Modernización / Rehabilitación	2021
Dormitorios	3	Estado de la propiedad	completamente restructurado
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1973	Espacio utilizable	ca. 200 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	98.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.07.2034	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite		

Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



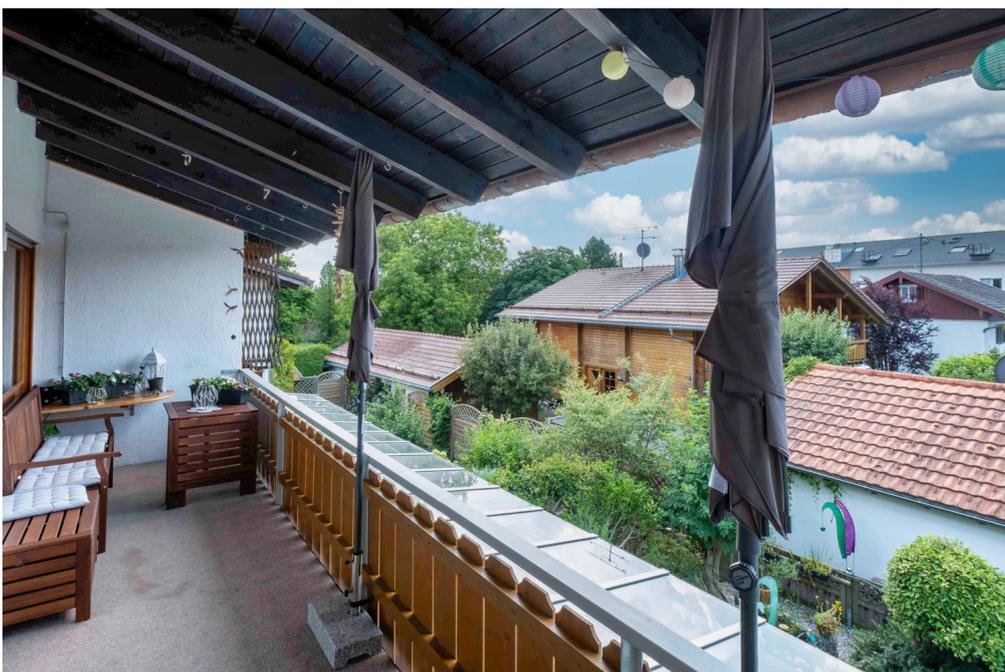
Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



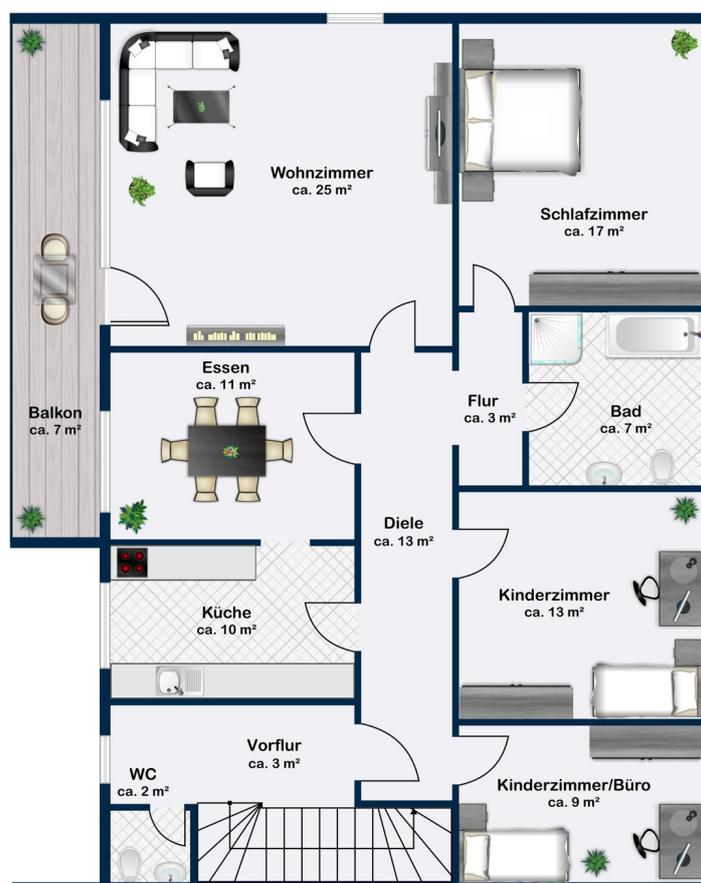
Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## La propiedad



Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## 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: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Una primera impresión

Die angebotene Wohnung mit Privatgarten ist eine echte Alternative zu einem Doppel- oder Reihenhaus. Mit 5 Zimmern und ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet diese Wohnung vergleichbar viel Platz wie ein kleines Haus, hat innerhalb der Wohnräume aber keine Treppen. Der auf der Westseite gelegene ca. 150 m<sup>2</sup> große Privatgarten (exklusive Sondernutzung) mit seinen überdachten Sitzmöglichkeiten liegt auf der Sonnenseite des Hauses und ist zur Straße durch eine Hecke begrünt. Das Mehrfamilienhaus mit nur 3 Wohneinheiten wurde 1973 in massiver Ziegelbauweise errichtet und 1995 durch einen Anbau erweitert. Das Gebäude mit seinen Außenanlagen ist sehr gepflegt und befindet sich in einem guten Zustand. Die Wohnung selbst wurde durch die jetzigen Eigentümer umfassend renoviert. Eine Übersicht zu den durchgeführten Renovierungen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé. Über das zentrale Treppenhaus gelangt man in den Vorflur der Wohnung im 1. OG. Der Vorflur kann gut als Garderobe genutzt werden und auch ein Gäste-WC befindet sich dort. Das Herzstück der hellen Wohnung bildet das ca. 25 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit Holzkaminofen sowie die teiloffene Küche mit Durchgang zum Esszimmer. Da die Wand zwischen Küche und Esszimmer nicht tragend ist, könnte auch ein komplett offener ca. 21 m<sup>2</sup> großer Koch-Essbereich geschaffen werden. Das Wohnzimmer hat Zugang zum ca. 14 m<sup>2</sup> großen und überdachten Südbalkon, von dem aus auch eine Außentreppe direkt in den Privatgarten gebaut werden könnte (grundbuchrechtlich gesichert). In der Wohnung befinden sich weiter ein Schlafzimmer (17 m<sup>2</sup>), ein Kinderzimmer (13 m<sup>2</sup>), ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer (9 m<sup>2</sup>) sowie ein modernes Bad mit bodenebener Dusche, Badewanne und WC. Der komplette Speicher mit einer Raumhöhe von bis zu 2 Metern wurde als exklusives Sondernutzungsrecht der angebotenen Wohnung im 1. OG zugeordnet. Ferner gehören zur Wohnung zwei gemauerte Kellerräume (einer davon mit Waschmaschinenanschluss) und weitere Abstellflächen unter der Treppe. So stehen zus. zu den ca. 118 m<sup>2</sup> Wohnfläche noch ca. 200 m<sup>2</sup> Nutzflächen zur Verfügung. Die Ölheizung aus dem Jahre 1995 funktioniert einwandfrei, ein Austausch wird aber vermutlich in den nächsten Jahren notwendig werden. Die ca. 30.000 € Rücklagen sollten für die Heizungserneuerung aber ausreichen. Seit dem Einbau einer Solarthermie mit 1.000 Liter Pufferspeicher konnten die Heizungs- und Warmwasserkosten bereits erheblich reduziert werden – dies äußert sich auch in dem geringen Hausgeld von 250 €/Monat inkl. IH-Rücklagen. Als geschützter Parkplatz steht jeder Wohnung eine Einzelgarage zur Verfügung. Die 4. Garage wurde zu je 1/3 aufgeteilt, in der z.B. Fahrräder oder Gartengeräte untergebracht werden können (siehe auch Lageplan auf Seite 15). Weitere Fragen beantworten wir gerne bei einem persönlichen Gespräch oder im Rahmen einer Besichtigung.

Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohngegend mit Sackgasse und ganz wenig Verkehr. Dennoch kann auch die Infrastruktur überzeugen. Der Bahnhof Westerham mit Zuganschluss nach München-Holzkirchen und Rosenheim-Salzburg-Kufstein ist in 2-3 Minuten fußläufig erreichbar. Schulen und Kindergärten sind ca. 500 m entfernt und ebenfalls sehr gut zu Fuß erreichbar. Selbst das Ortszentrum von Feldkirchen-Westerham mit seinen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist mit einer Entfernung von ca. 1 km noch relativ gut fußläufig und sehr gut mit dem Fahrrad erreichbar. Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist C. Die Wohnung ist seit Januar 2023 vermietet. Eine Freistellung im Rahmen der gesetzlichen Kündigungsfristen im Falle eines begründeten Eigenbedarfs ist möglich. Die sehr zuverlässigen Mieter freuen sich aber über Käufer, welche die Mieter übernehmen möchten oder zumindest nicht sofort Eigenbedarf haben. Bitte beachten Sie, dass wir Besichtigungen nur durchführen können, wenn die Kaufpreiszahlung gesichert ist.

Número de propiedad: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)