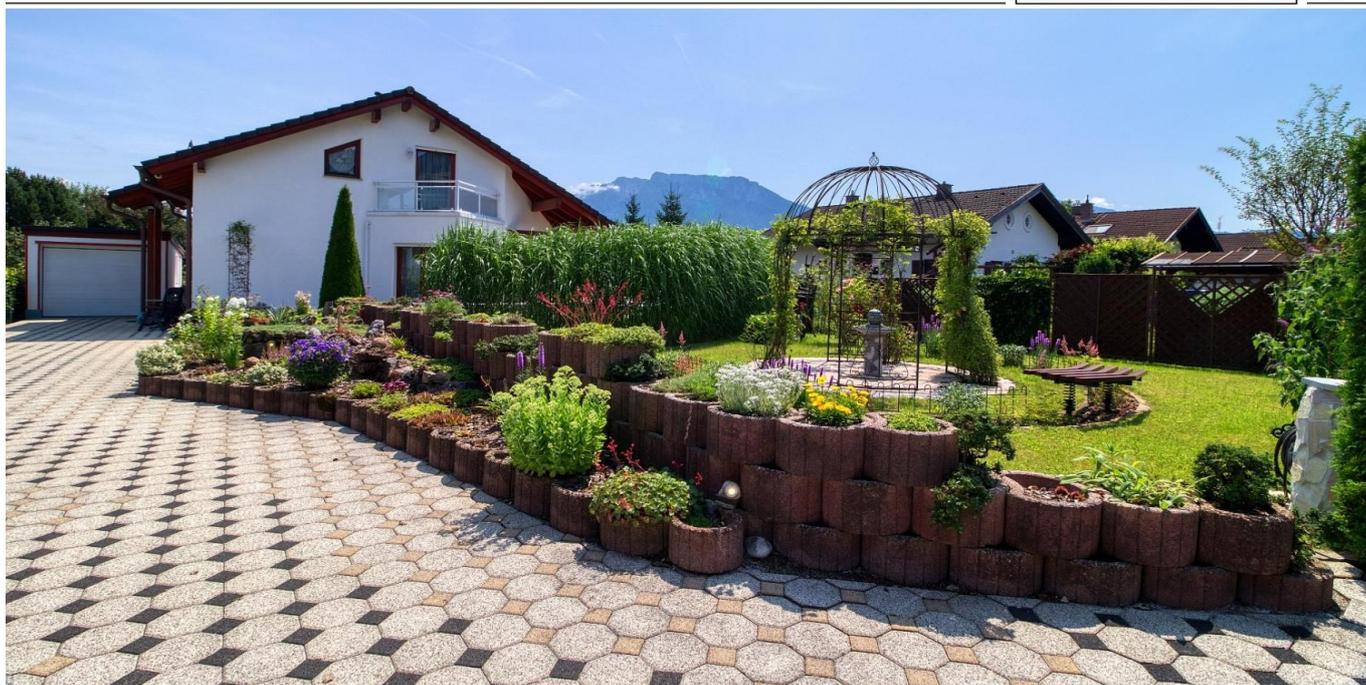


Oberaudorf – Oberaudorf

Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgarten und Außenküche

CODE DU BIEN: 24042021



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 143 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 720 m²

CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- 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: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24042021
Surface habitable	ca. 143 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.10.2024
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2000
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	895.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	Charpente en bois
Surface de plancher	ca. 55 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	39.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.08.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

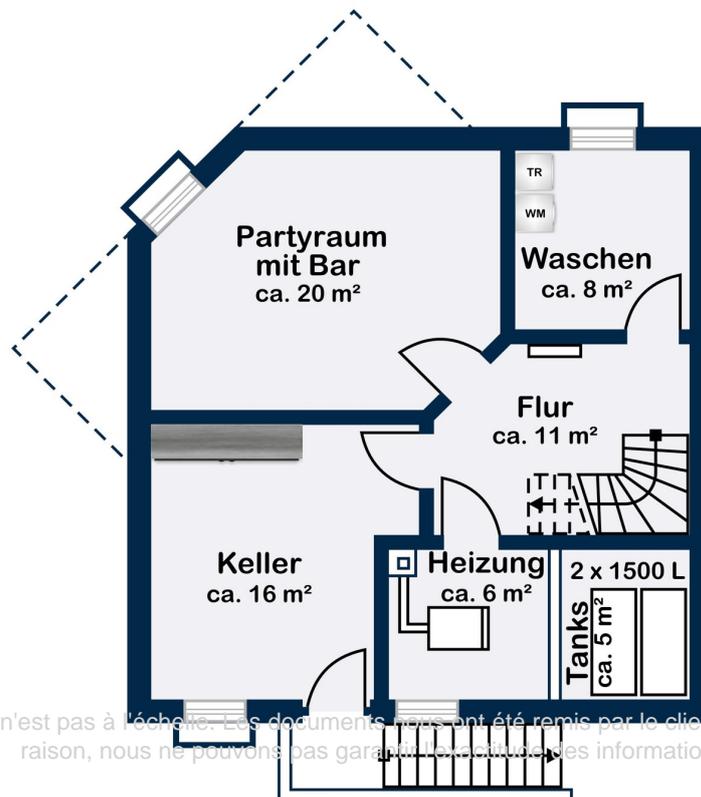
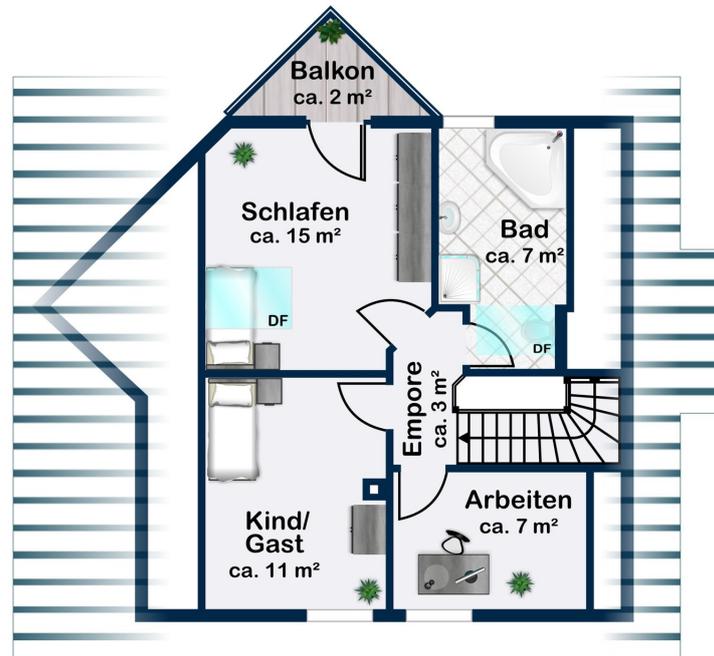
La propriété



CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

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: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com