

Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

Reserviert! Großzügige 5 Zimmer Gartenwohnung

CODE DU BIEN: 24042017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 575.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 118 m² • PIÈCES: 5

CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

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

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24042017
Surface habitable	ca. 118 m ²
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1973
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	575.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 200 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	98.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	07.07.2034	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1973

CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



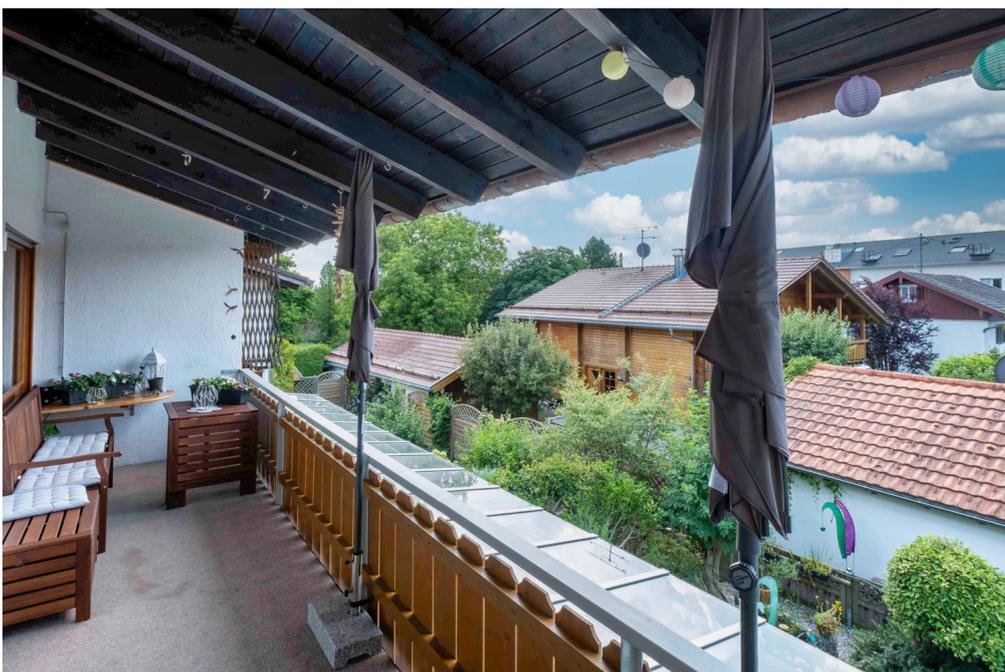
CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



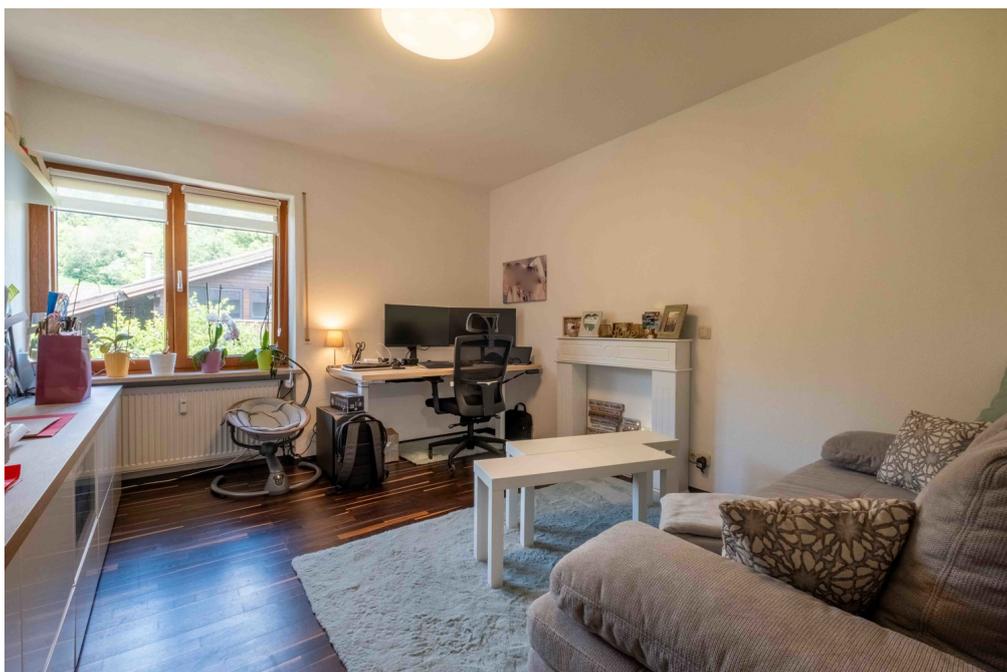
CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



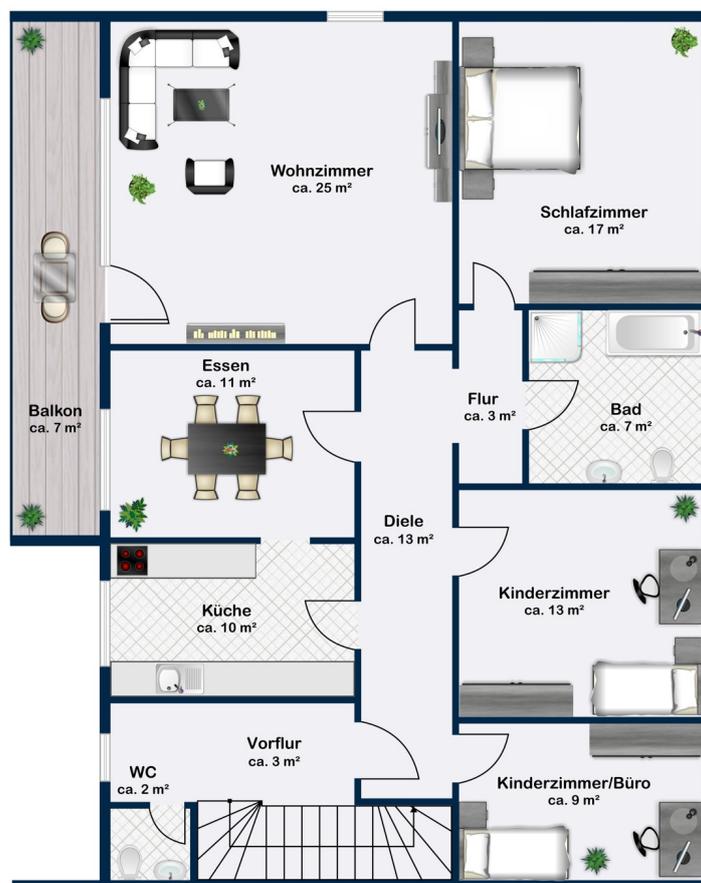
CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

La propriété



CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

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

Une première impression

Die angebotene Wohnung mit Privatgarten ist eine echte Alternative zu einem Doppel- oder Reihenhaus. Mit 5 Zimmern und ca. 118 m² 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 m² 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 m² 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 m² großer Koch-Essbereich geschaffen werden. Das Wohnzimmer hat Zugang zum ca. 14 m² 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 m²), ein Kinderzimmer (13 m²), ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer (9 m²) 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 m² Wohnfläche noch ca. 200 m² 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.

CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 98.20 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24042017 - 83620 Feldkirchen-Westerham / Aschhofen – Feldkirchen Westerham

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