

Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

# Historische Villa mit Traumgrundstück in idyllischer Lage

CODE DU BIEN: 24042027



PRIX D'ACHAT: 1.225.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.204 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

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

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24042027
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1924
Place de stationnement	2 x surface libre

Prix d'achat	1.225.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Entièrement rénové
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 125 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	406.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2034	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flinsbach am Inn – Flinsbach am Inn

## La propriété





CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flinsbach am Inn – Flinsbach am Inn

## La propriété



CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## La propriété



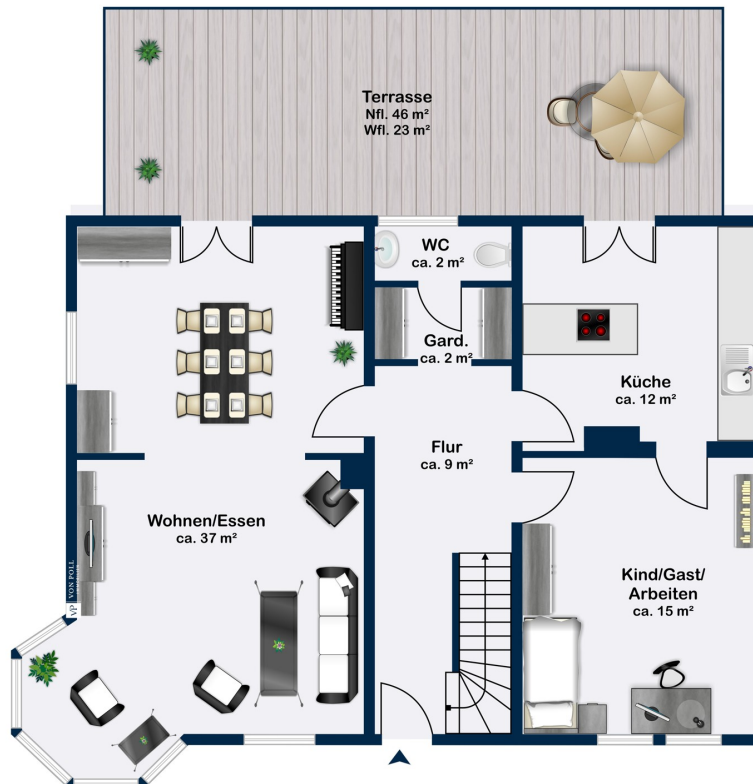
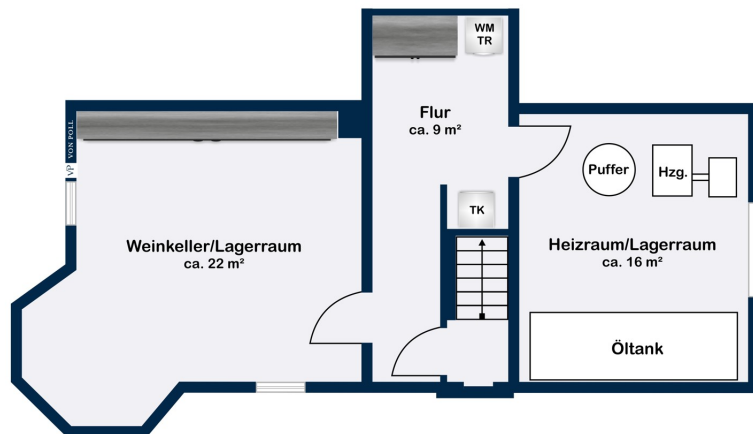
CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

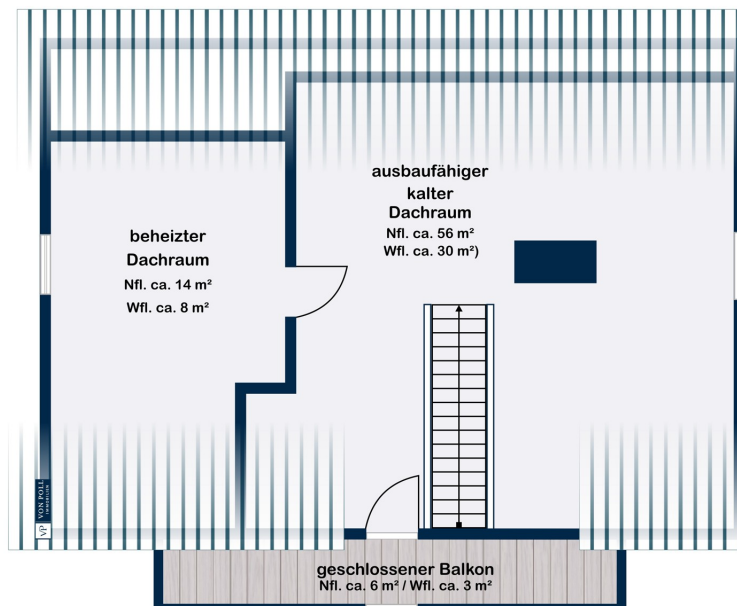
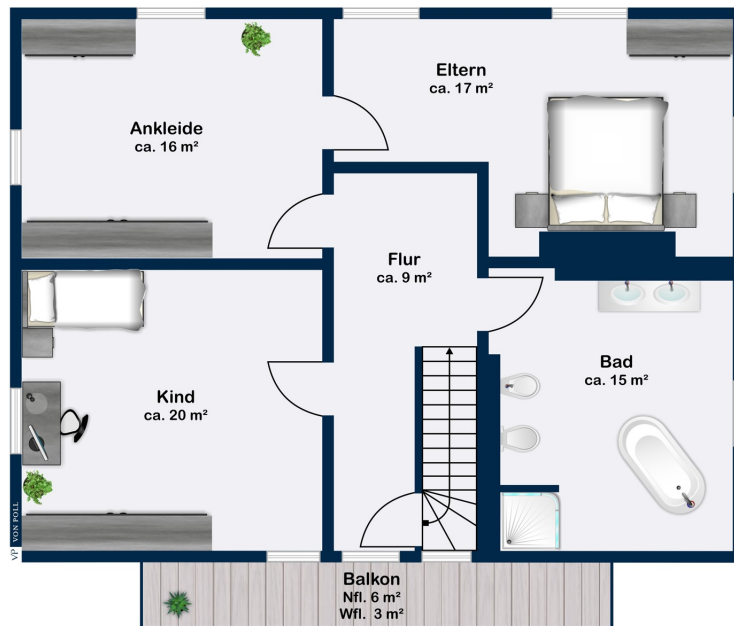
## La propriété



CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

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

## Une première impression

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/Lageraum 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.

CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## Tout sur l'emplacement

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.



CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flinsbach am Inn – Flinsbach am Inn

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24042027 - 83126 Flintsbach am Inn – Flintsbach am Inn

## 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](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)