

Oberaudorf – Oberaudorf

# Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgarten und Außenküche

????????? ??????????: 24042021



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

???? ??????: 895.000 EUR • ??????????: ca. 143 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 720 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ???????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????????????

???????? ??????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	24042021	????? ???????	895.000 EUR
????????????	ca. 143 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
???????????????? ???	01.10.2024	????????????	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	5	?????????	??????? ?????????
???????????? ??? ??????????	4	???????????? ????????????	
??????????	2	????????????????????????	ca. 55 m <sup>2</sup>
????? ?????????????	2000	??????	
????? ?????????????	1 x ?????????? ??? ?????????????, 2 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????	????????	????????, WC ?????????????, ??????, ???????????????? ?????????, ?????????

???????? ??????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	39.90 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	A
????? ????????????	?????	????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ?????????



??????? ???????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ????????



??????? ???????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ????????



??????? ???????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ????????



???????? ?????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?? ????????



??????? ???????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

???????





??????? ???????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

??? ?????? ???????????

Angeboten wird ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit ca. 143 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> großen Terrassen, wovon ca. 20 m<sup>2</sup> 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 Pizzeria 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.

??????? ???????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 39.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000. Die Energieeffizienzklasse ist  
A.

???????? ??????????: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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