

Oberaudorf – Oberaudorf

Attraktives Einfamilienhaus mit Traumgarten und Außenküche

Número da propriedade: 24042021



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 143 m² • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 720 m²

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Numa vista geral

Número da propriedade	24042021	Preço de compra	895.000 EUR
Área	ca. 143 m ²	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	01.10.2024	Tipo de construção	Madeira
Quartos	5	Área útil	ca. 55 m ²
Quartos	4	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Casas de banho	2		
Ano de construção	2000		
Tipo de estacionamento	1 x Car port, 2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Óleo	Consumo final de energia	39.90 kWh/m ² a
Certificado Energético válido até	02.08.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

O imóvel



Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

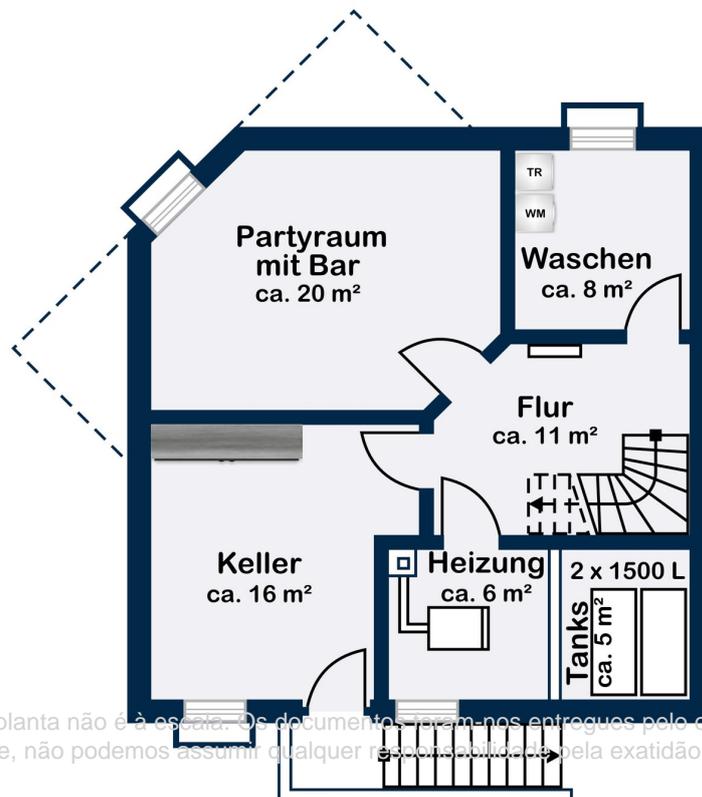
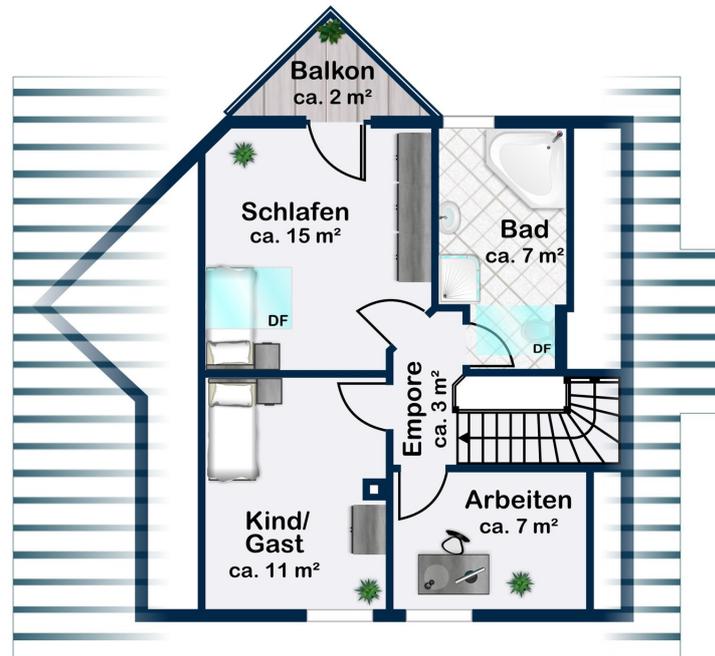
O imóvel



Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Uma primeira impressão

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 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.

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Outras informações

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.

Número da propriedade: 24042021 - 83080 Oberaudorf – Oberaudorf

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bernd Salzmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com