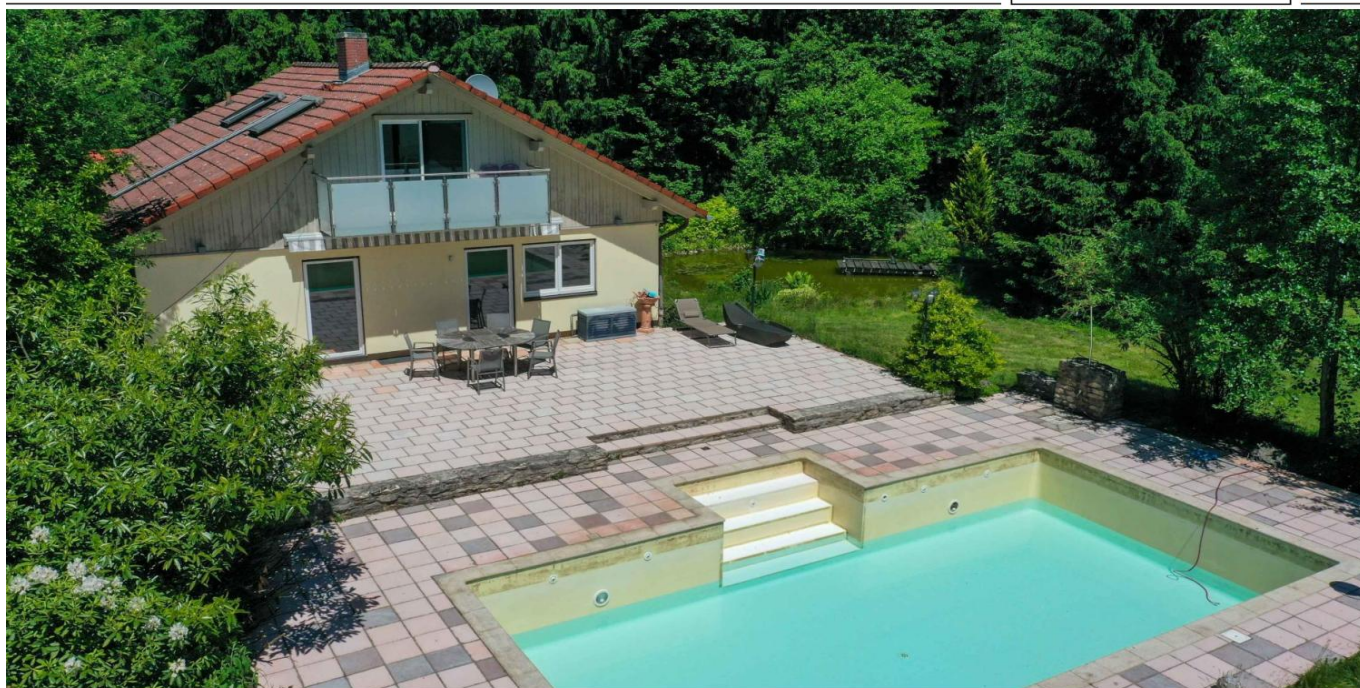


Raubling

Einfamilienhaus in einzigartiger Alleinlage - Naturparadies im Waldgebiet der Nicklheimer Filzen

Objektnummer: 25042008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.075.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 6.942 m²

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Auf einen Blick

Objektnummer	25042008
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	3 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.075.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 72 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Flüssiggas	Endenergieverbrauch	138.30 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.06.2035	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



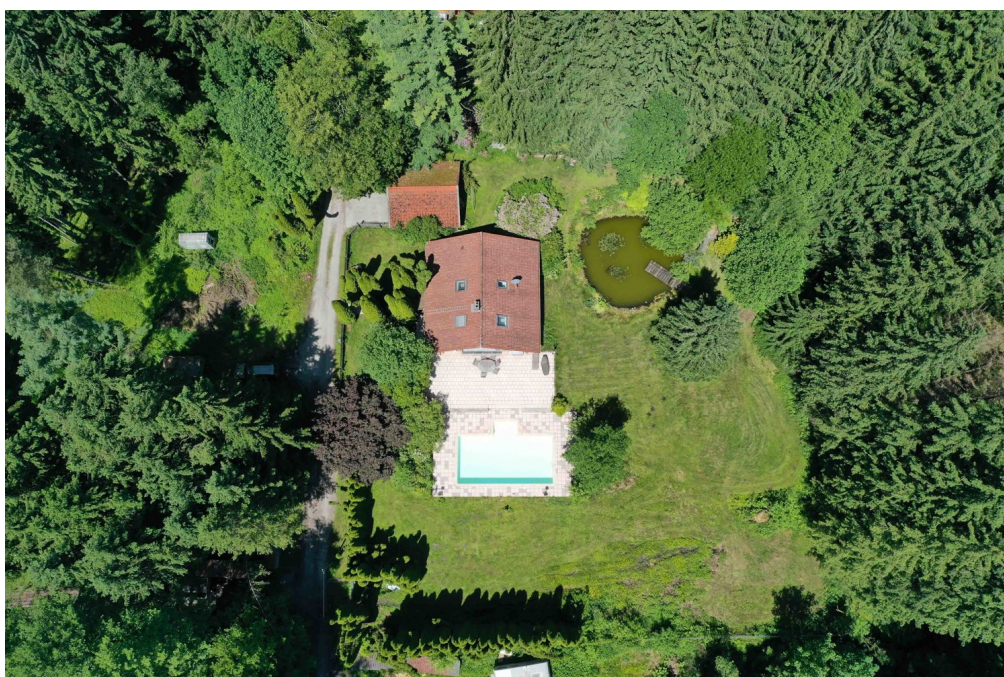
Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Die Immobilie



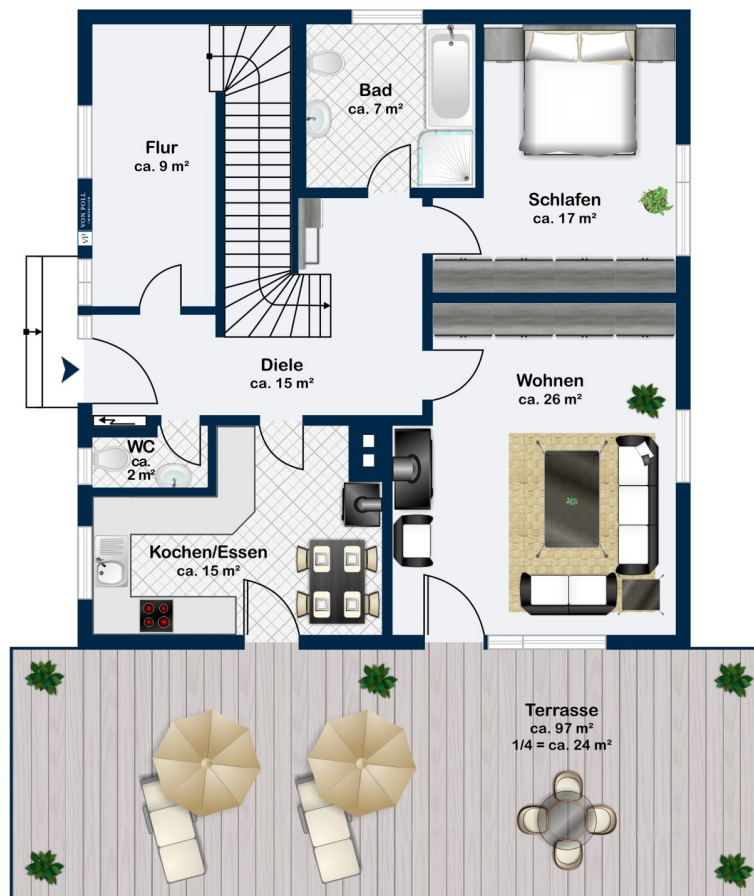
Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

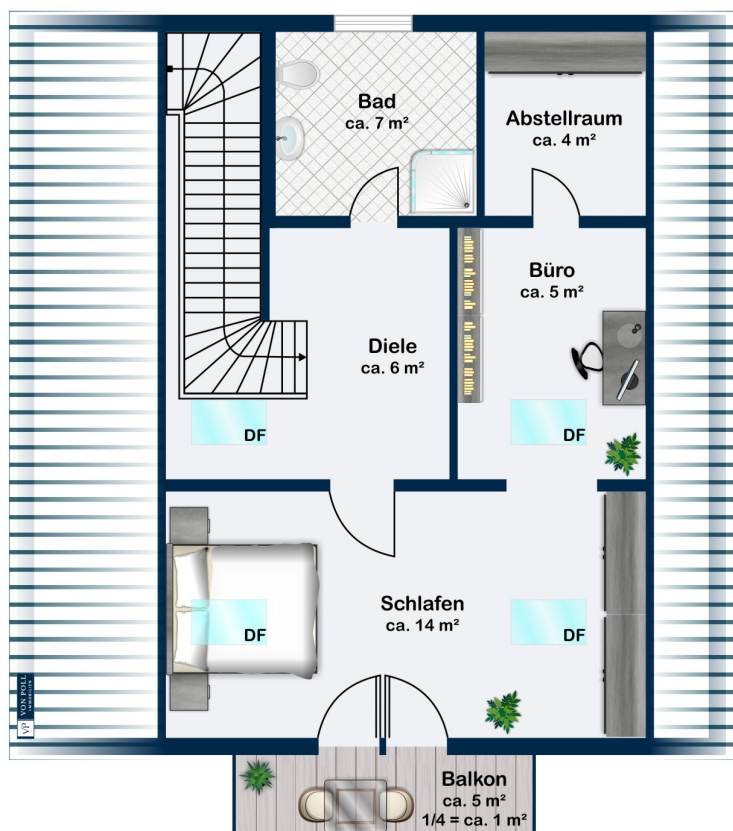
Die Immobilie

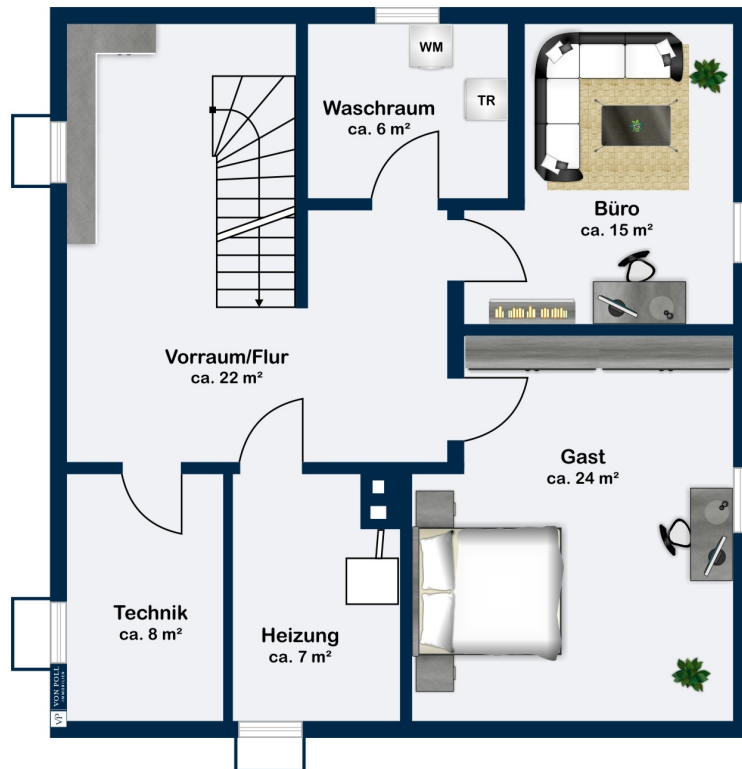


Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Ein erster Eindruck

Sie lieben Natur und Privatsphäre? Dann ist dieses außergewöhnliche Anwesen genau das Richtige für Sie!

Auf einem knapp 7.000?m² großen, uneinsehbaren Grundstück mitten im idyllischen Waldgebiet bei Kleinholzhausen erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus samt Außenpool, das seinesgleichen sucht.

Umgeben von Wald und Natur genießen Sie absolute Alleinlage – ein Paradies für Naturliebhaber, Individualisten und alle, die das Besondere suchen!

Das Wohnhaus im Überblick:

- Ca. 152?m² Wohnfläche auf zwei Etagen
- beheizte, vielfältig nutzbare Räume im Keller
- gepflegter Zustand, kein Reparaturstau
- Solide Holzständerbauweise
- voll unterkellert
- Holzkachelofen sorgt zusätzlich für behagliches Wohnklima
- Doppelgarage

Die Außenanlage – einzigartig:

- Knapp 7000?m² Grundstücksfläche in Alleinlage – rund zur Hälfte bewaldet
- Außenpool – perfekt für Sommertage in absoluter Privatsphäre
- Naturteich auf dem Grundstück – stimmungsvoll und ökologisch wertvoll
- Uneinsehbar – keine Nachbarn, kein Straßenverkehr

Die Immobilie ist bestens geeignet für Naturfreunde, Menschen mit Tierhaltung oder Selbstversorger!

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Ausstattung und Details

- Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ausbau des Dachgeschosses und umfassende Renovierung des Erdgeschosses 1998
- Zweifachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2016
- zwei Kellerräume sind beheizt und haben aufgrund der Fenster im Souterrain wohnähnlichen Charakter
- Holzständerbauweise
- Keller: Außen Beton, innen Ziegelmauerwerk, gegen drückendes Wasser abgedichtet
- Deckenkonstruktion: zwischen Keller- und Erdgeschoss Stahlbeton, zwischen EG und OG Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Platten)
- Vollwärmeschutz an der Außenwand

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Alles zum Standort

Das Objekt liegt im Gemeindeteil Kleinholzhausen der über 11.000 Einwohner großen Gemeinde Raubling.

Kleinholzhausen befindet sich am nördlichen Rand der Alpen, am Fuße des Wendelsteins, rund 9 Kilometer von Rosenheim, 12 Kilometer von Bad Aibling und ca. 55 Kilometer von München entfernt.

Das Dorfzentrum von Kleinholzhausen ist von der Immobilie rund 400 Meter, das nächste Wohngebäude ca. 230 Meter entfernt.

Infrastruktureinrichtungen sind zwar nicht fußläufig, aber mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Bis zur nächsten Autobahnauffahrt zur A8 (München - Salzburg) sind es rund 8 Kilometer, zur Anschlussstelle Reischenhart (A93 Rosenheim - Innsbruck) 5 Kilometer.

Der nächste Bahnhaltepunkt mit Verbindung nach Rosenheim, Kufstein und München befindet sich in Raubling, in ca 5,5 Kilometer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und im 6 Kilometer entfernten Raubling ein Gymnasium.
Schulbusse für sämtliche Schulen halten in rund 400 Meter Entfernung!

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25042008 - 83064 Raubling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com