Großkarolinenfeld

Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger und attraktiver Lage

Property ID: 25042003

PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 220 m^2 • **ROOMS:** 9 • **LAND AREA:** 778 m^2

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

At a glance

Property ID	25042003
Living Space	ca. 220 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	9
Bedrooms	7
Bathrooms	2
Year of construction	1975
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	895.000 EUR
Commission	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 180 m²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	28.03.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	295.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1975

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

The property

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

The property

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

The property

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

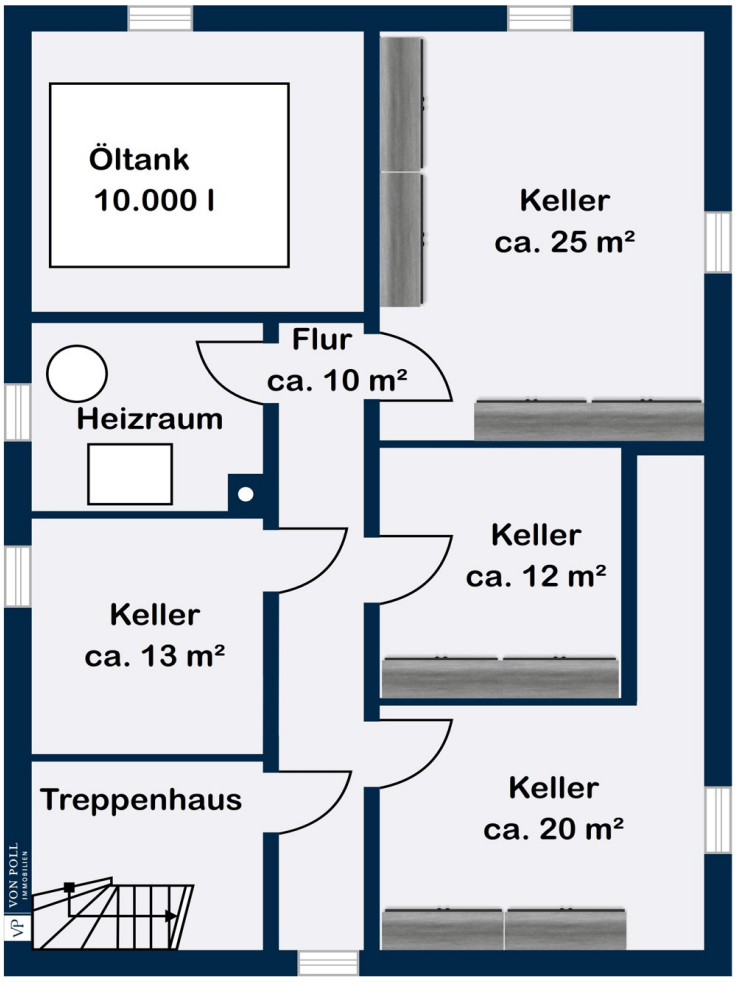
The property

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

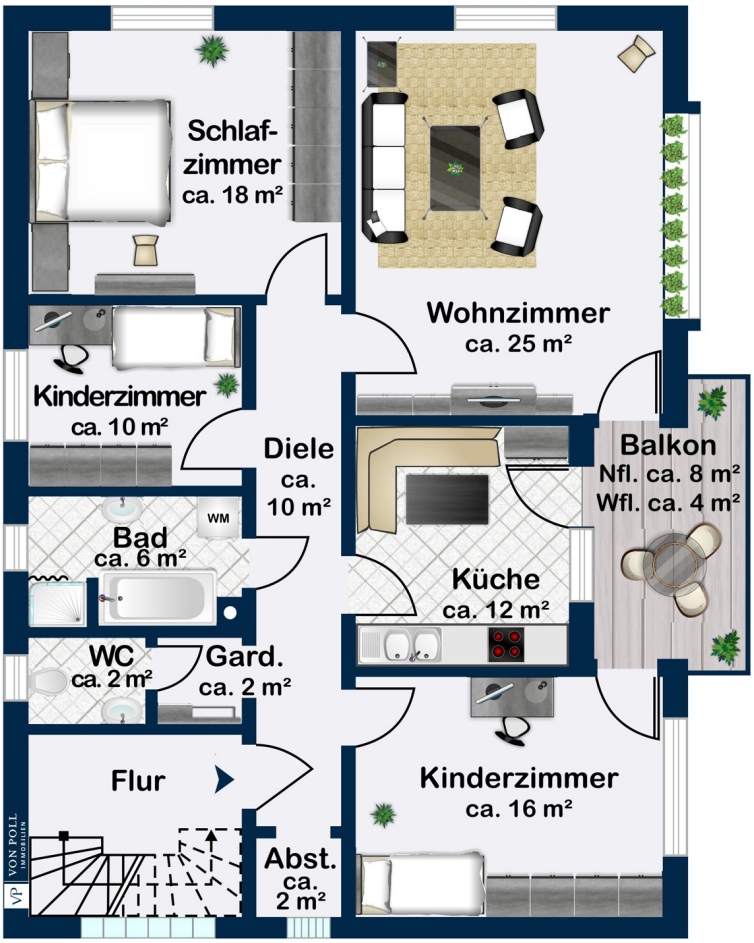
The property

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

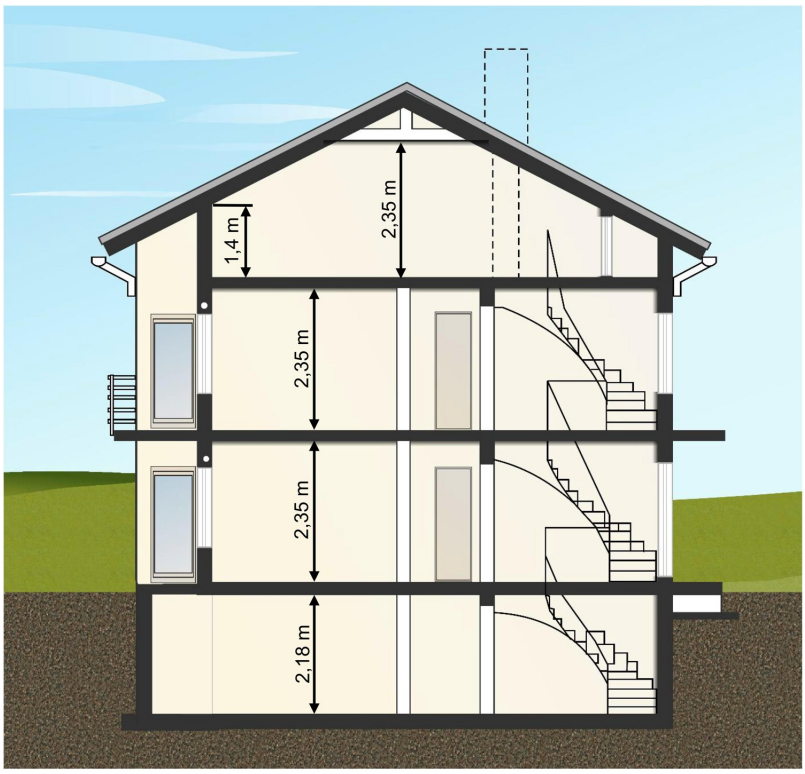
Floor plans



Schlaf-
zimmer
ca. 18 m²
Wohnzimmer
ca. 25 m²
Kinderzimmer
ca. 10 m²
Diele
ca.
10 m²
Terrasse
Nfl. ca. 8 m²
Wfl. ca. 4 m²
Bad
ca. 6 m²
WM
Küche
ca. 12 m²
Müll
WC
ca. 2 m²
Gard.
ca. 2 m²
Flur
Kinderzimmer
ca. 16 m²
Abst.
ca.
2 m²
Garten


Schlaf-
zimmer
ca. 18 m²
Wohnzimmer
ca. 25 m²
Kinderzimmer
ca. 10 m²
Diele
ca.
10 m²
Balkon
Nfl. ca. 8 m²
Wfl. ca. 4 m²
WM
Bad
ca. 6 m²
Küche
ca. 12 m²
WC
ca. 2 m²
Gard.
ca. 2 m²
Flur
Kinderzimmer
ca. 16 m²
Abst.
ca.
2 m²

Speicher bzw.
ausbaufähiger
Dachraum
Abstellraum
Flur
Zimmer
bereits ausgebaut
ca. 15 m²



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason,
we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

A first impression

Das angebotene Zweifamilienhaus ist real geteilt (zwei separate Wohnungs-Grundbücher) und wäre gemäß Aussage des Bauamts auch noch ausbaufähig. So könnte im Dachgeschoss z.B. eine dritte Wohnung geschaffen werden nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften. Der Bebauungsplan wurde vor ca. 3 Jahren aufgehoben, es gilt daher für den Ausbau §34 BauGB im Innenbereich. Im EG und im OG befinden sich zwei Wohnungen mit je ca. 100 m² Wohnfläche zzgl. Terrassen und Balkone. Die Gesamtwohnfläche beträgt aktuell ca. 220 m². Zusätzlich stehen ca. 100 m² Nutzflächen im Keller sowie im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss weitere 80 m² zur Verfügung. Im Dachgeschoss könnte unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine ca. 70 m² große Wohnung geschaffen werden. Im Außenbereich gibt es zwei Garagen und auch noch weitere PKW-Abstellplätze. Das 778 m² große Grundstück bietet ausreichend Gartenflächen, die bei Bedarf auch unterteilt werden können. Das Gebäude wurde im Jahr 1975 errichtet und befindet sich weitgehend im Originalzustand. Nur wenige kleine Reparaturen und Renovierungen wurden bisher durchgeführt. EG und OG verfügen je über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Bad mit Wanne, Waschbecken und Dusche, ein separates WC, einen großzügigen Flur sowie einen kleinen Abstellraum und Platz für eine Garderobe. Im EG gibt es zusätzlich noch eine Terrasse, im OG einen Balkon (gefliest und überdacht). Im UG sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch noch 4 unterschiedlich große Kellerräume untergebracht. Der Keller wirkt trocken, Feuchtigkeitsprobleme sind nicht bekannt. Im Dachgeschoss wurde ein Zimmer bereits ausgebaut, das sich als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen würde. Der Ausbau weiterer Räume oder auch einer dritten abgeschlossenen Wohneinheit scheint nach Rücksprache mit dem Bauamt möglich. Die Immobilie bietet gerade durch den umfassenden Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack und ggf. auch für eine Umgestaltung der Raumaufteilung. Insbesondere das überdurchschnittlich große und gut gelegene Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv. Weitere Fragen beantworten wir gerne im Rahmen eines Telefonats oder einer persönlichen Besichtigung.

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

All about the location

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in Großkarolinenfeld - einer dörflich geprägten Gemeinde im Landkreis Rosenheim mit über 7.300 Einwohnern. Großkarolinenfeld hat aufgrund seiner Lage einen hohen Freizeitwert. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. das Ortszentrum, der Bahnhof, Kindergärten, die Grund- und Mittelschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Durch den Bahnhof an der Bahnstrecke München–Rosenheim im Einzugsgebiet des MVV ist Großkarolinenfeld gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Zug fährt i.d.R. 2x stündlich nach Rosenheim bzw. nach München, womit die Immobilie auch für Pendler gut geeignet ist. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle ist ca. 8 km entfernt und über die neue Westtangente „B15“ innerhalb von nur ca. 5 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen (Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasien) gibt es in Rosenheim (ca. 6 km) sowie in Bad Aibling (ca. 8 km). Rosenheim verfügt auch über eine renommierte Hochschule, die verschiedene Bachelor- und Masterstudiengänge anbietet. Bad Aibling ist nicht nur wegen seiner Thermen und Heilbäder, sondern auch wegen der zahlreichen Fachkliniken überregional beliebt und bekannt.

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 295.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H. Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3 Monaten nach Unterzeichnung eines Kaufvertrags oder nach Absprache. Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind. Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

Property ID: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Salzmann

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com