Pfaffing

Eindrucksvolle Villa mit Gartenparadies und vielseitiger Komfortausstattung

Número de propiedad: 25042007

PRECIO DE COMPRA: 1.495.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 330 m^2 • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 3.159 m^2

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

De un vistazo

Número de propiedad	25042007
Superficie habitable	ca. 330 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1974
Tipo de aparcamiento	3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje

Precio de compra	1.495.000 EUR
Casa	Villa
Comisión	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 150 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Sauna, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción urbana
Fuente de energía	madera
Certificado energético válido hasta	05.09.2034

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	218.50 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1974

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

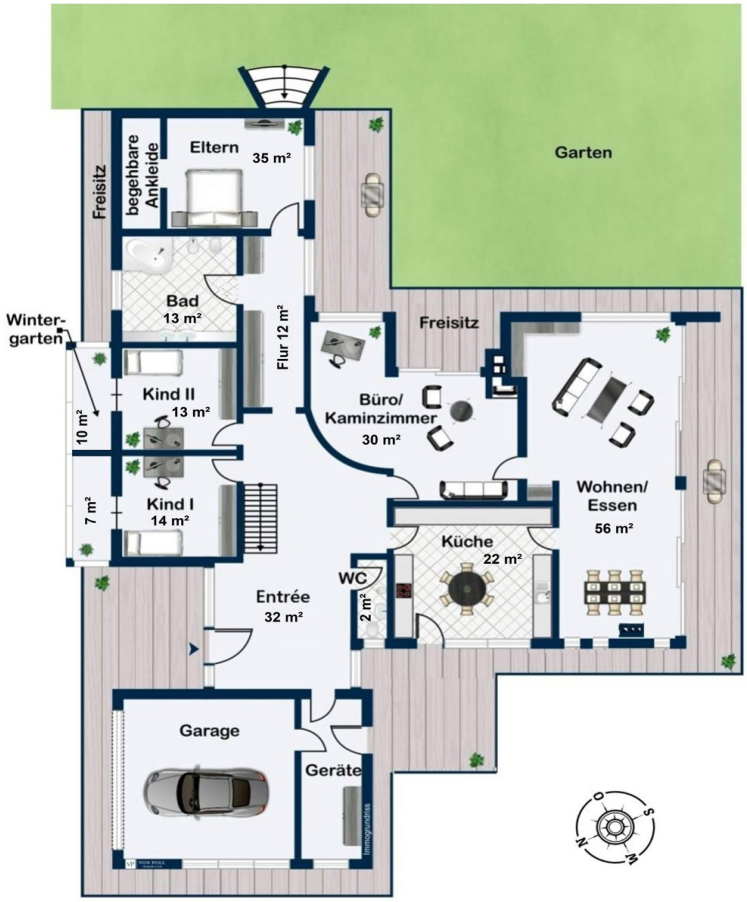
La propiedad

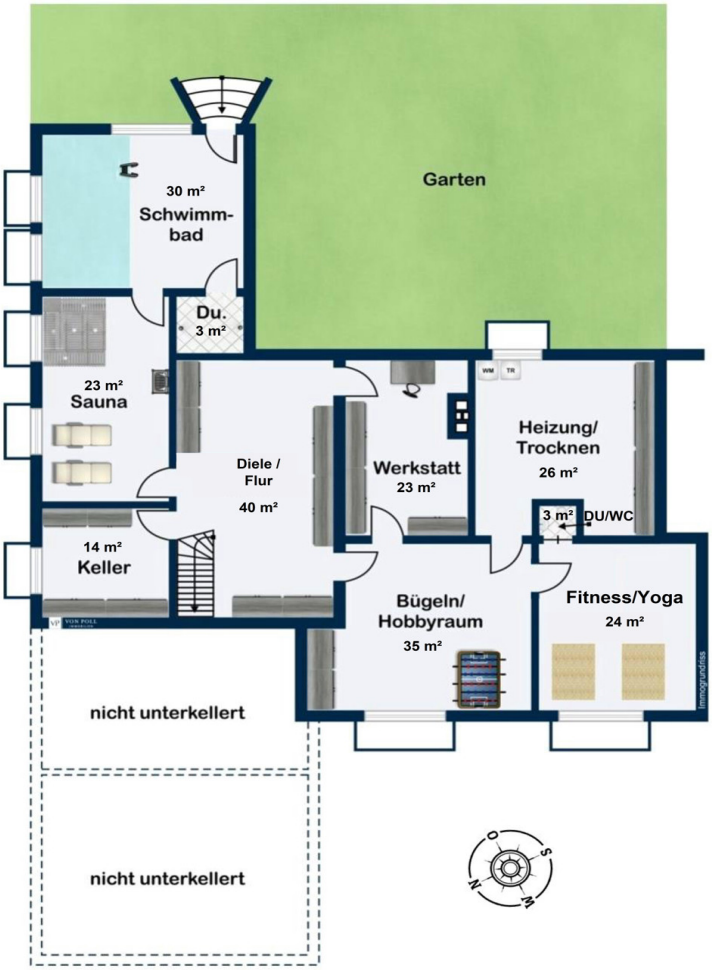
Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propiedad

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Una primera impresión

Diese großzügige Villa im Bungalowstil mit Raumhöhen von bis zu 5 Metern befindet sich auf einem weitläufigen, 3.159 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 330 m². Die Räumlichkeiten sind durchweg hochwertig ausgestattet und bieten einen gehobenen Wohnkomfort. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller und großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zur Doppelgarage. Zahlreiche, teils raumhohe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre. Das geräumige Wohn-Esszimmer verfügt über einen wassergeführten Kachelofen und große Panoramafenster, die auf die Terrasse und in den Garten auf der Südseite führen. Der Essbereich bildet den gelungenen Übergang vom offenen Wohnbereich zur verschließbaren Küche. Das Kaminzimmer mit Innen- und Außenkamin eignet sich auch hervorragend als Besucher- oder Gästezimmer. Die Küche, mit hochwertigem Schieferboden ausgestattet, verfügt über eine exklusive Einrichtung und Marken-Elektrogeräten. Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer. Der angrenzende Flur ist als Schrankzimmer gestaltet und führt zu zwei weiteren Schlaf- bzw. Kinderzimmern, die je einen eigenen Wintergarten haben. Das Tageslicht-Badezimmer überzeugt durch eine komfortable Ausstattung. Gästen steht ein separates WC zur Verfügung. Besonders praktisch ist, dass alle Räume im EG einen eigenen Terrassen- bzw. Gartenzugang haben. Die fast rundumlaufende Natursteinterrasse ist teilweise überdacht und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bei fast jeder Wetterlage. Die Fußböden im Erdgeschoss sind mit sehr hochwertigen massiven Dielen- und Parkettböden ausgelegt. Die Türen sind aus massivem Holz gefertigt und in einem eleganten Rundbogenstil gehalten. Die überwiegend neu verglasten Holzfenster sind mit maßgefertigten Fliegengittern versehen. Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Komfort mit einem großen SPA-Bereich, wozu u. a. ein Schwimmbad mit Gegenstromanlage, ein Duschraum, eine Sauna für 6-8 Personen, Liegeflächen und Tageslichtfenster gehören. Vier weitere Kellerräume bieten Platz für Fitness/Yoga, Waschen, Hobbys und eine Werkstatt. Der Fitness/Yoga-Raum verfügt über eine eigene Dusche mit WC. Die Heizung erfolgt über Fernwärme (Hackschnitzel). Eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung und einer gleich großen Tesla-Pufferbatterie sowie eine Solarthermie mit einem 750-Liter-Pufferspeicher sorgen für eine umweltfreundliche Energieversorgung. Zum Außenbereich gehören ein gefliester Außenpool mit einer abrollbaren Abdeckung, ein Pavillon mit Wärmeschutzverglasung und Kupferdach sowie zwei Gartenhäuser. Eine Dop-pelgarage, mit elektrischen Toren ausgestattet, und 2-3 Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Eine Alarmanlage für das Haus und den Garten sorgt für zusätzliche Sicherheit. Diese Villa bietet umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten und einen hohen Wohnkomfort. Da sie im Mischgebiet als einstige Unternehmervilla gebaut worden

ist, kann hier auch eine gewerbliche Nutzung in Betracht gezogen werden. Bei Bedarf kann in der benachbarten Gewerbehalle eine Gewerbefläche von bis zu ca. 700 m² gepachtet werden. Die Lage ist trotz der Nähe zu den Gewerbebetrieben sehr ruhig. Insbesondere der Garten Richtung Süden bietet eine unvergleichbare Privatsphäre sowie einen freien Blick auf Wiesen und Felder. Da die Gewerbebetriebe spätestens um 18 Uhr schließen und an den Wochenenden i.d.R. gar nicht gearbeitet wird, wird die angebotene Villa in diesen Zeiträumen quasi zur stillen Alleinlage. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Detalles de los servicios

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Todo sobre la ubicación

Die hier angebotene Villa liegt in einem Ortsteil von Pfa?ng (Mischgebiet). Die Gemeinde Pfa?ng mit ihren rund 4.300 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rosenheim, zwischen Wasserburg und Ebersberg gelegen. Auch die Nähe zu Rosenheim und München macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort. Die meisten Dinge des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Zentrum von Pfa?ng erhältlich. Hierzu zählen u.a. Supermärkte, zwei Kindergärten, ein Hort sowie eine Grund- und Teilhauptschule. Die nächst größere Stadt Wasserburg am Inn mit ca. 13.00 Einwohnern verfügt u.a. über eine Realschule, ein Gymnasium, eine Förderschule sowie Berufs- und Fachoberschulen und weitere Kindergärten. Ferner verfügt Wasserburg über ein Krankenhaus, diverse Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie über mehrere Seniorenheime und ein umfassendes Freizeitangebot, Hierzu gehören u.a. ein Erlebnisschwimmbad (Badria), eine Kartbahn (Kart2000) und diverse Sport- sowie Freizeitanlagen und Seen. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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. Verfügbarkeit nach Absprache.

Número de propiedad: 25042007 - 83539 Pfaffing

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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