

Samerberg

# Reserviert! Samerberg - Grainbach: Großzügige Doppelhaushälfte in sonniger Ortsrandlage

CODE DU BIEN: 25042016



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

PRIX D'ACHAT: 849.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 518 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25042016                      |
| Surface habitable      | ca. 185 m²                    |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 6                             |
| Chambres à coucher     | 4                             |
| Salles de bains        | 2                             |
| Année de construction  | 1994                          |
| Place de stationnement | 3 x surface libre, 2 x Garage |

|                              |                                                                                |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 849.000 EUR                                                                    |
| Type de bien                 | Maisons jumelles                                                               |
| Commission pour le locataire | 3,2 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten Kaufpreises                            |
| État de la propriété         | Bon état                                                                       |
| Technique de construction    | massif                                                                         |
| Surface de plancher          | ca. 60 m²                                                                      |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités,<br>Cheminée, Jardin /<br>utilisation partagée,<br>Balcon |

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz liquide          |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 16.09.2035           |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 68.00 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | B                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1994                                        |

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

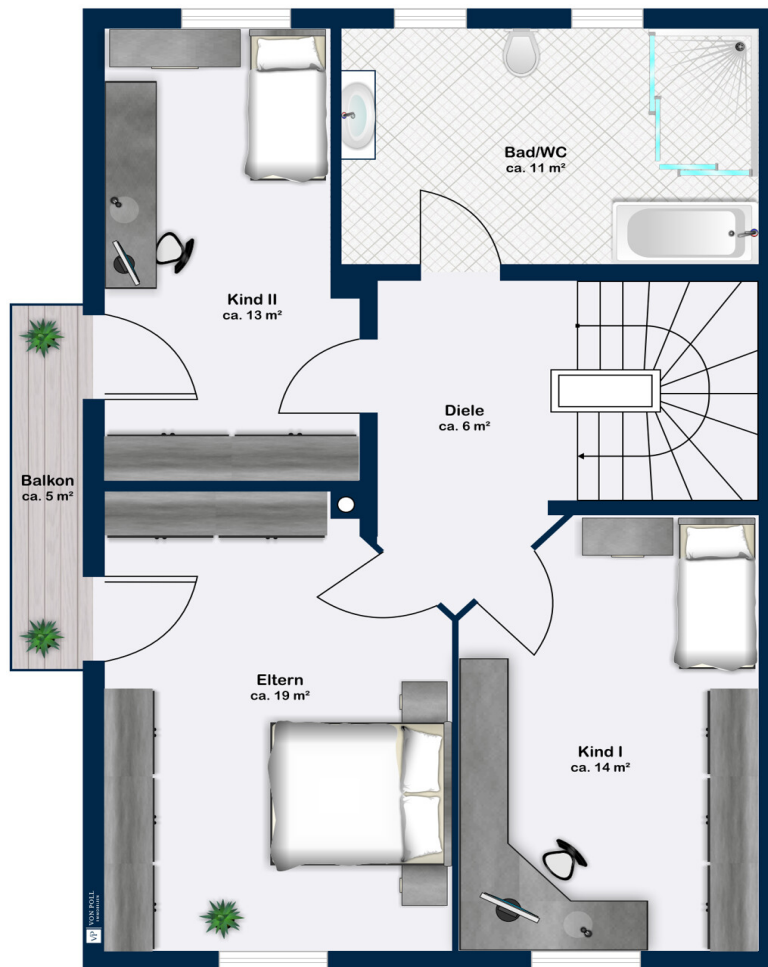
## La propriété

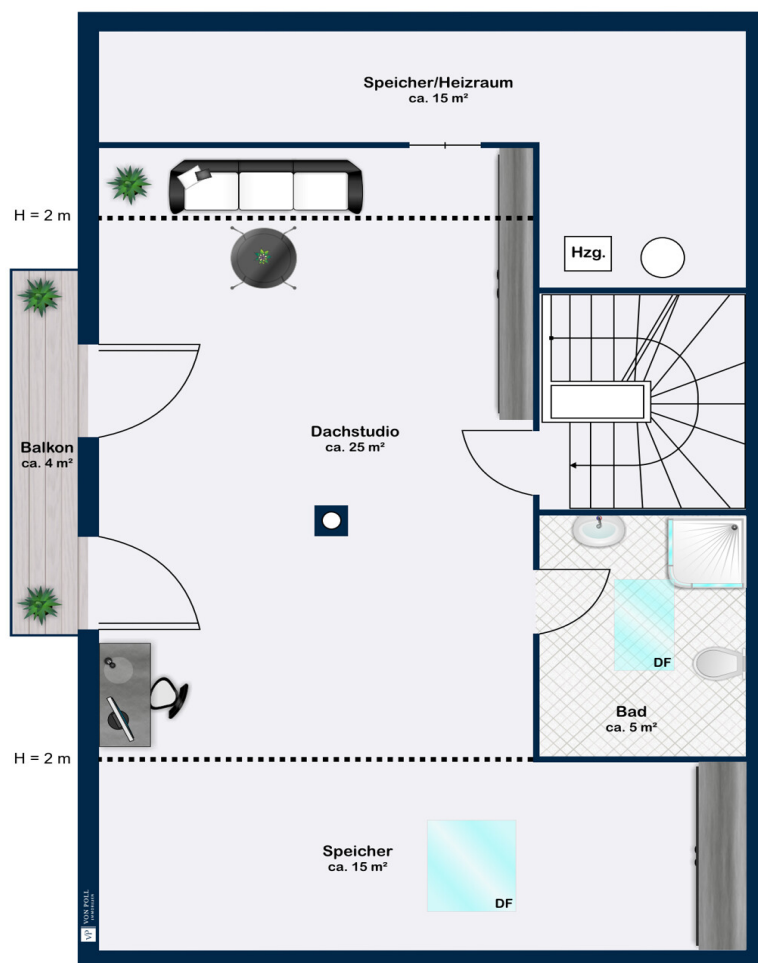


CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## Une première impression

Die 1994 in massiver Bauweise errichtete und seitdem behutsam modernisierte Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre sonnige Lage oberhalb des Ortszentrums von Grainbach, sondern insbesondere auch durch das großzügige Raumangebot und die ausgesprochen gepflegte, wertige Ausstattung.

Über eine Fläche von ca. 185 m<sup>2</sup> verteilen sich u.a. eine offene Küche, ein heller Wohn-Essbereich mit Holzofen und Zugang zur Südwestterrasse, ein Büro/Gastraum, drei Schlafzimmer, ein geräumiges Dachstudio, zwei Bäder, sowie Speisekammer und Gäste-WC.

Die Immobilie verfügt über keinen Keller, dafür stehen im Erdgeschoss eine Waschküche und ein Abstellraum zur Verfügung, die kurze Wege und eine bequeme Nutzung ermöglichen.

Die Immobilie ist mit Edelholz-Parkett, Fliesen und hochwertigem Laminatboden im Dachstudio ausgestattet, Küche und Büro im Erdgeschoss verfügen über Fußbodenheizung, ebenso das Bad im Obergeschoss.

Die überdachte Natursteinterrasse mit sonniger Südwestausrichtung und der pflegeleichte, schön angelegte Garten laden zum Aufenthalt im Freien ein. Ein eigener Hausbrunnen sorgt für umweltfreundliche Brauchwassernutzung und erleichtert die Gartenbewässerung.

Zum Haus gehören außerdem eine geflieste Doppelgarage mit Satteldach, elektrischen Toren, Zwischenboden als Stauraum sowie drei Freiflächenstellplätze.

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## Détails des commodités

Modernisierungen

2011

Küche, Bad im Obergeschoss, sämtliche Holzböden, Einbau Schwedenofen, Grundriss

2016

Umfassende Modernisierung Dachstudio

2020

Außenanlage inklusive Terrasse und Pflasterung Einfahrt

2025

Parkett Büro/Gastraum

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## Tout sur l'emplacement

### Lage & Verkehrsanbindung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger Ortsrandlage oberhalb des idyllischen Ortskerns von Grainbach, einem der vier Hauptorte der Gemeinde Samerberg. Das landschaftlich reizvoll gelegene Grainbach ist von München rund 75 km, von Salzburg etwa 80 km und von Innsbruck ca. 100 km entfernt.

An Verkehrsanbindungen stehen folgende Optionen zur Verfügung:

Autobahn: Über die A8 (Ausfahrt Achenmühle) oder A93 (Ausfahrt Brannenburg) in rund 10, bzw. 20 Minuten erreichbar.

Bahn & ÖPNV: Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Rosenheim bzw. Raubling; von dort verkehren RVO-Buslinien 9493 und 9573 nach Grainbach.

### Kindergärten & Schulen

Die Grundschule Samerberg, Kinderkrippe und Kindergarten befinden sich zwischen Grainbach und Törwang, rund 2 km entfernt.

Weiterführende Schulen (z. B. Mittelschule in Neubeuern, Michael-Ende-Schule in Raubling, Realschule in Brannenburg sowie Gymnasien in Rosenheim) sind mit Schul- oder Linienbussen gut angebunden.

### Einkaufsmöglichkeiten

Im Ort vorhanden:

Dorfbäcker und Getränkemarkt in Grainbach, der nächste Supermarkt ist rund 3 Kilometer entfernt.

### Freizeit & Naherholung

Die Hochriesbahn liegt quasi vor der Haustür, von der Immobilie aus können Sie wunderschöne Bergwanderungen starten, Panoramawanderungen wie zum Hochriesgipfel, Rundwege durch Almwiesen bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten



VON POLL  
REAL ESTATE

CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

**CODE DU BIEN: 25042016 - 83122 Samerberg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

**Tel.:** +49 8031 - 90 10 88 0

**E-Mail:** rosenheim@von-poll.com

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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