

Rosenheim – Fürstätt

# Umfassend saniertes Einfamilienhaus mit Traumgarten

Número da propriedade: 25042015



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

PREÇO DE COMPRA: 1.249.000 EUR • ÁREA: ca. 190 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 723 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

- 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: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Numa vista geral

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Número da propriedade  | 25042015                  |
| Área                   | ca. 190 m²                |
| Forma do telhado       | Telhado de sela           |
| Quartos                | 6                         |
| Quartos                | 4                         |
| Casas de banho         | 2                         |
| Ano de construção      | 1971                      |
| Tipo de estacionamento | 2 x Car port, 1 x Garagem |

|                             |                                                                                               |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 1.249.000 EUR                                                                                 |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                                    |
| Comissão para arrendatários | 2,75 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                                             |
| Modernização / Reciclagem   | 2018                                                                                          |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                                        |
| Área útil                   | ca. 100 m²                                                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Piscina, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Dados energéticos

|                                   |            |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Óleo       | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Certificado Energético válido até | 23.09.2034 | Consumo final de energia                                 | 86.00 kWh/m²a                     |
| Aquecimento                       | Petróleo   | Classificação energética                                 | C                                 |
|                                   |            | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1971                              |



Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel





Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel



Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel





Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel



Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel





Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel





Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel



Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel





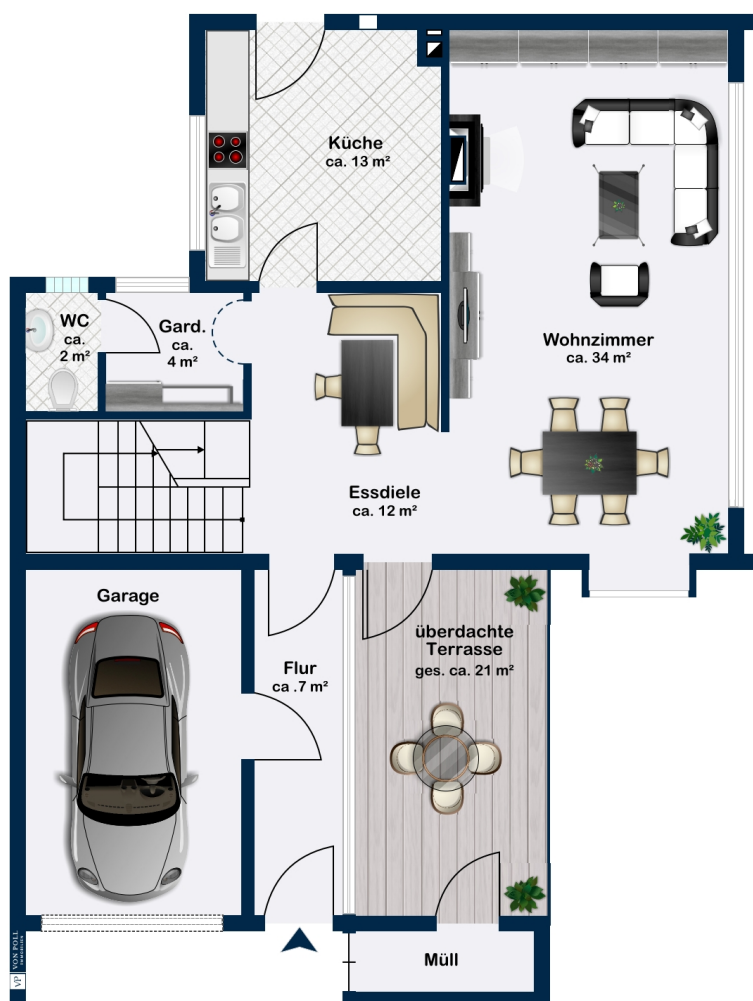
Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## O imóvel

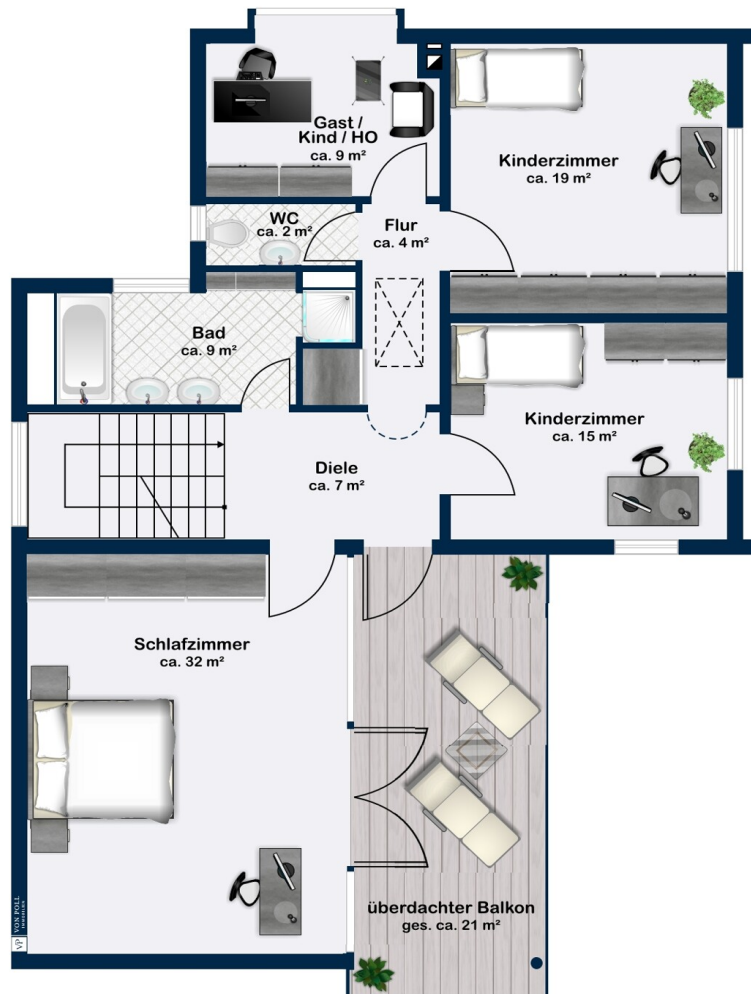


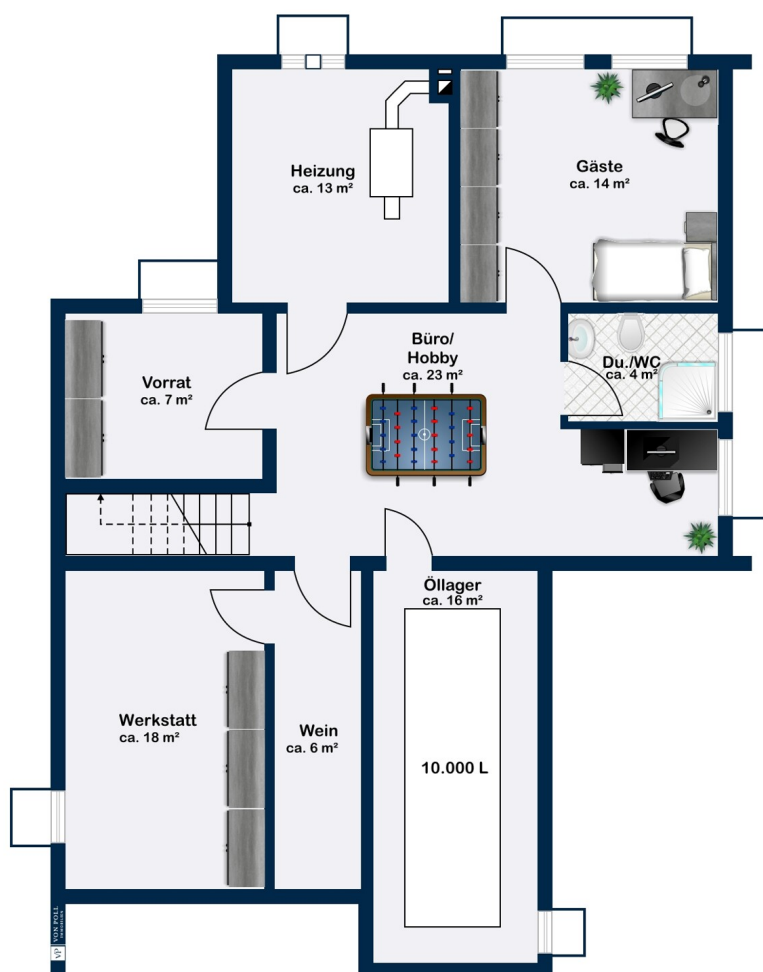
Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## 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: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Uma primeira impressão

Das 1971 erbaute Einfamilienhaus wurde vor einigen Jahren vollständig renoviert und befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt.

Der Keller wurde in WU-Beton errichtet, EG und OG wurden mit 36,5 cm starken Ziegelwänden gebaut und sind somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Außenwand im OG verfügt über eine ca. 10 cm starke Außenwanddämmung mit Lärchenholzvertäfelung, der Speicherboden und die Dachschrägen wurden mit 20 cm starker Mineralwolle gedämmt.

Eine 18 m<sup>2</sup> große Solarthermie mit 2.000 l Pufferspeicher versorgt das Haus im Sommer mit Warmwasser und unterstützt im Winter die Ölheizung. Im Badezimmer im OG sowie im Flur des EGs sorgt eine Fußbodenheizung für eine angenehme Wärme, alle anderen Räume werden mit klassischen Wandradiatoren beheizt.

Flur, Diele und die Treppen sind mit Travertin belegt, das Wohnzimmer verfügt über einen massiven Holzdielenboden. In der Küche und in den Bädern wurde ein strapazierfähiger Vi-nylparkett verlegt. In den Kinderzimmern befinden sich Korkböden.

Folgende Renovierungen wurden u.a. durchgeführt:

- Fenster und Haustüre
- Fußböden
- Sicherungskasten samt Steckdosen und Lichtschaltern
- Wasser- und Abwasserleitungen überwiegend
- Bäder und WCs
- neue Wandheizkörper
- Solarthermie mit Pufferspeicher

In der gepflegten Immobilie wurden wertige Materialien verbaut. Folgende Ausstattungsmerkmale sind u.a. hervorzuheben:

- 3-fach Verglasung mit el. Jalousien, Holz-Alu bzw. Kunststoff, einbruchhemmend gemäß RC-2
- Neue Haustüre, Türschloss mit Fingerprint-Sensor
- Holzkachelofen als Grundofen mit automatischer Steuerung, ca. 6 Jahre alt
- FBH Flur EG und Bad OG
- Einbauküche mit Gasherd und Miele-Geräten, Stromanschluss für E-Herd vorhanden



- Schreinereinbauten in der Garderobe
- Kabelanschluss und Satellitenanlage vorhanden
- überdachter Freisitz mit Natursteinterrasse
- überdachter Balkon mit Fliesenboden
- Aufgeständertes Schwimmbecken mit 10.000 Liter Fassungsvermögen
- Gartenhaus, Holzlager
- Garage und Doppel-Carport
- Garage vollständig unterkellert, derzeit als Werkstatt genutzt, Decke gedämmt

Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und beliebten Wohnlage in Alt-Fürstätt, nur wenige hundert Meter vom Stadtzentrum und vom Bahnhof entfernt. Die Bushaltestelle ist nur eine Minute entfernt. So sind alle wichtigen städtischen Einrichtungen gut erreichbar.

Weitere Informationen zur Lage erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 23.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Verfügbarkeit ab sofort 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.



Número da propriedade: 25042015 - 83024 Rosenheim – Fürstätt

## Pessoa de contacto

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

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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