

Rosenheim / Pang – Pang

Reserviert ! Gepflegtes Einfamilienhaus in ruhiger und bevorzugter Wohnlage in Pang!

Número de propiedad: 25042001



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 749.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 163 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m²

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

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

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

De un vistazo

Número de propiedad	25042001
Superficie habitable	ca. 163 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1976
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	749.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	11.02.2035
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	336.80 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	H
Año de construcción según el certificado energético	1976

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

La propiedad



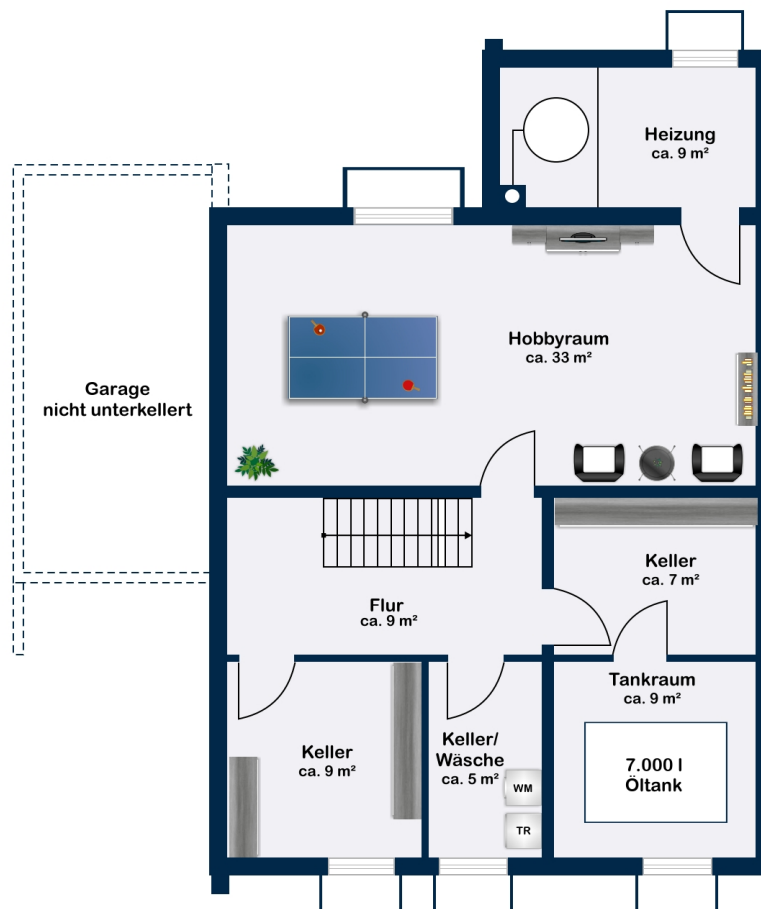
Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

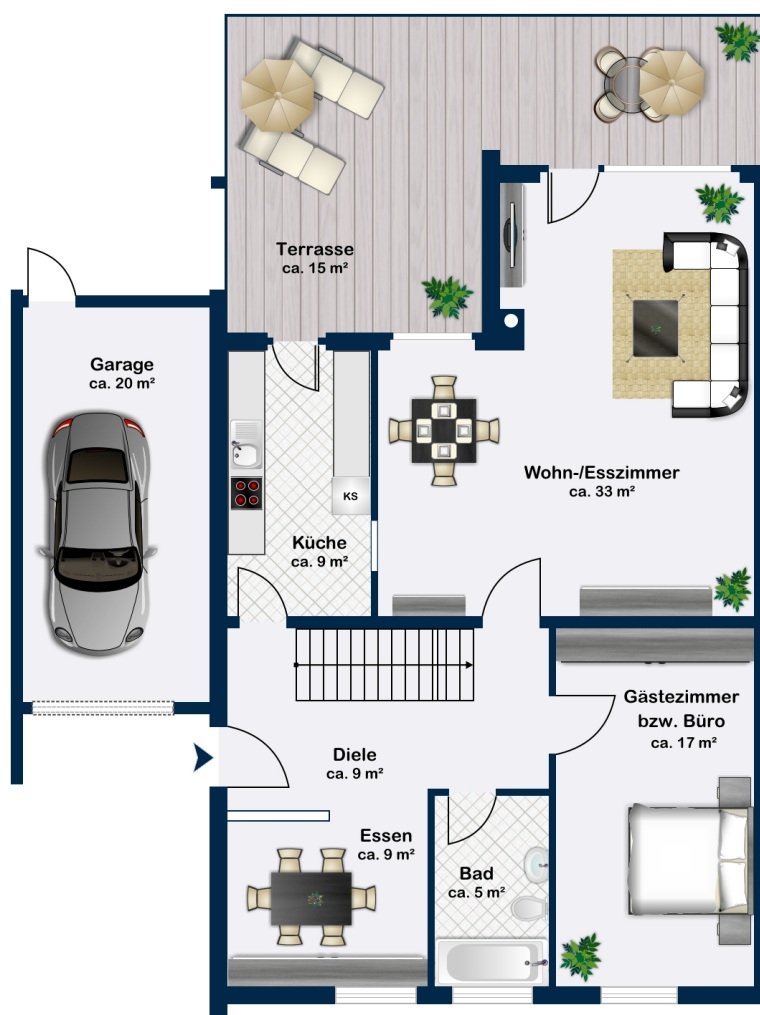
La propiedad



Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

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: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Una primera impresión

Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und attraktiven Lage in einer verkehrsberuhigten Zone mit sehr wenig Verkehr.

Das 1976 errichtete Gebäude wurde mit 30 cm starken Ziegel- bzw. Betonwänden (Keller) erbaut und ist somit statisch wie auch energetisch solide ausgeführt. Die Immobilie macht einen gepflegten Eindruck, befindet sich aber mit Ausnahme von kleineren Renovierungen und einem neuen Bad im OG noch weitgehend im Originalzustand.

Im trocken wirkenden Untergeschoss sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch ein ca. 33 m² großer, flexibel nutzbarer Hobbyraum sowie ein Waschraum und 2 Kellerräume untergebracht. Die Raumhöhe ist mit ca. 2,25 m ausreichend hoch.

Das EG betritt man über eine großzügige Diele, von der aus man alle Räume im EG erreicht. Links vom Eingang befindet sich die Küche mit Durchreiche zum Wohn-Esszimmer und einem eigenen Terrassenzugang. Gemäß der vorliegenden Grundrisspläne ließe sich die Mauer zwischen Wohnzimmer und Küche ev. entfernen, sodass ein sehr großer offener Wohn-Koch-Essbereich entstehen könnte. Auch das Wohnzimmer verfügt über einen Zugang zur ca. 15 m² großen Südterrasse.

Gegenüber von der Küche liegt ein weiterer, offen gestalteter Essbereich, der bei Bedarf auch in ein Zimmer oder eine Garderobe mit Speisekammer umgestaltet werden könnte. Des Weiteren gibt es im EG ein Tageslichtbad mit Badewanne und WC sowie ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer.

Im OG befinden sich drei Schlafzimmer, ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und WC sowie ein ca. 9 m² großer überdachter Freisitz mit Blick in den Garten. Die Raumhöhe im EG beträgt ca. 2,5 m, das OG ist zwischen 1,55 und ca. 3 m hoch.

Im Außenbereich gibt es eine Garage mit einem PKW-Abstellplatz vor der Garage sowie nördlich des Hauses einen kleinen Vorgarten. Der Hauptgarten mit der teilüberdachten Terrasse befindet sich auf der Südseite des Gebäudes. Die Garage ist von beiden Seiten zugänglich.

Die sehr ruhig gelegene Immobilie bietet gerade durch den Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack. Der pflegeleichte Garten

ermöglicht Kindern einen ausreichend großen Spielbereich und Erwachsenen einen sonnigen Aufenthalt im Freien mit guter Privatsphäre, auf dem überdachten Balkon auch an regnerischen Tagen. Weitere Fragen beantworten wir gerne im Rahmen eines Telefonats oder einer persönlichen Besichtigung.

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Todo sobre la ubicación

Pang ist ein sehr beliebter und ruhiger Stadtteil der kreisfreien Stadt Rosenheim und liegt ca. 4 km südwestlich des Stadtzentrums von Rosenheim. Der Bahnhof und das Zentrum von Ro-senheim sind in ca. 15 Minuten mit der Buslinie 11 zu erreichen. Pendler und Reisende haben guten Anschluss an die Eisenbahnstrecken nach München, Salzburg, Kufstein – Verona (Ita-lien) und Wasserburg – Mühldorf. Die Autobahnen A8 (Salzburg-München) sowie die A93 (Rosenheim-Kufstein) sind in ca. 5 Minuten erreichbar.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Ärzte, Kindergärten, Grundschule, Bäcker, Metzger, Getränkemarkt und ein Dorfladen sind nur wenige hundert Meter entfernt. Größere Supermärkte gibt es in ca. 2 km Entfernung, z.B. Kaufland und Penny. Die nächstgele-gene Bushaltestelle mit Anschluss nach Rosenheim ist ca. 500 m bzw. 5 Gehminuten entfernt.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.2.2035.

Endenergiebedarf beträgt 336.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 2-3 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.

Número de propiedad: 25042001 - 83026 Rosenheim / Pang – Pang

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com