

Großkarolinenfeld

# Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger und attraktiver Lage

**CODICE OGGETTO: 25042003**



**PREZZO D'ACQUISTO: 795.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 m<sup>2</sup> • VANI: 9 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 778 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25042003
Superficie netta	ca. 220 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	9
Camere da letto	7
Bagni	2
Anno di costruzione	1975
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	795.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 180 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	295.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	28.03.2035	Classe di efficienza energetica	H
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## La proprietà



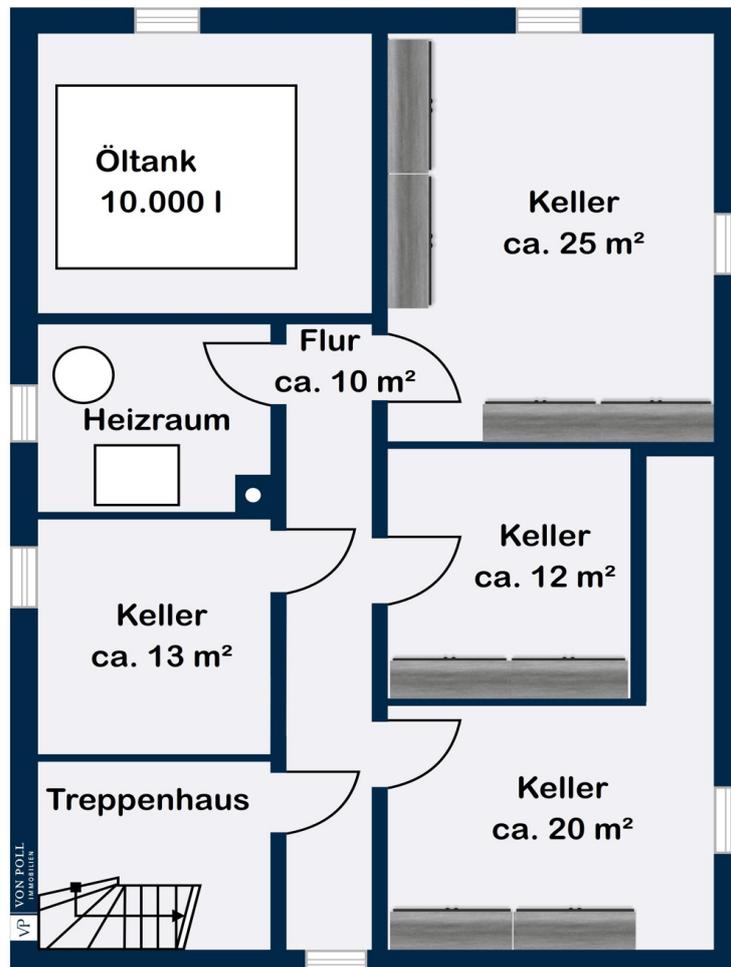
CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## La proprietà

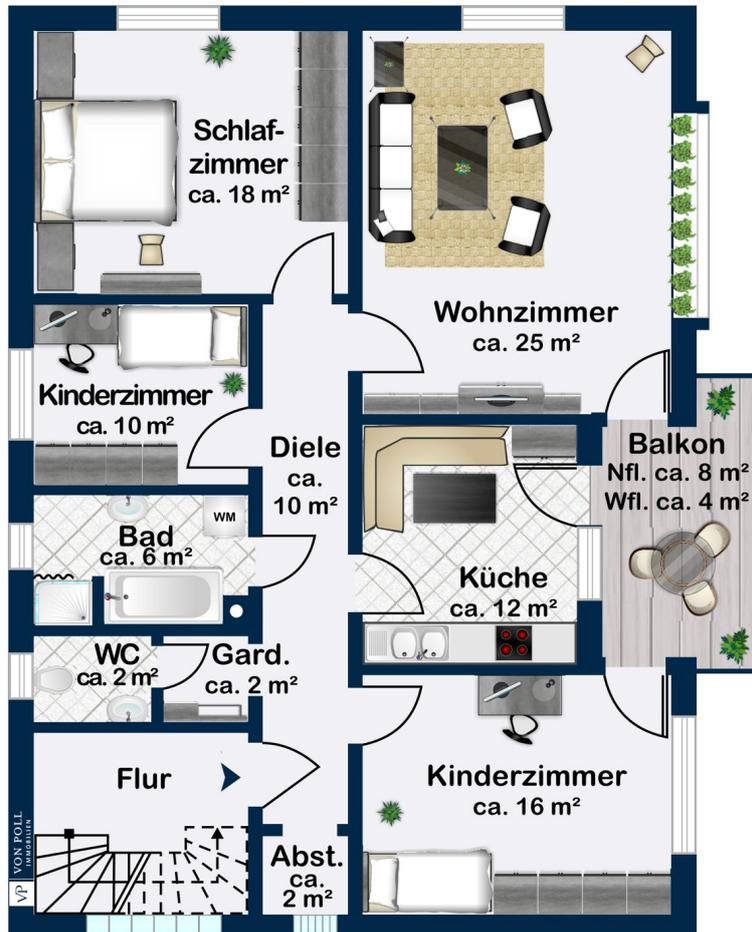


CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

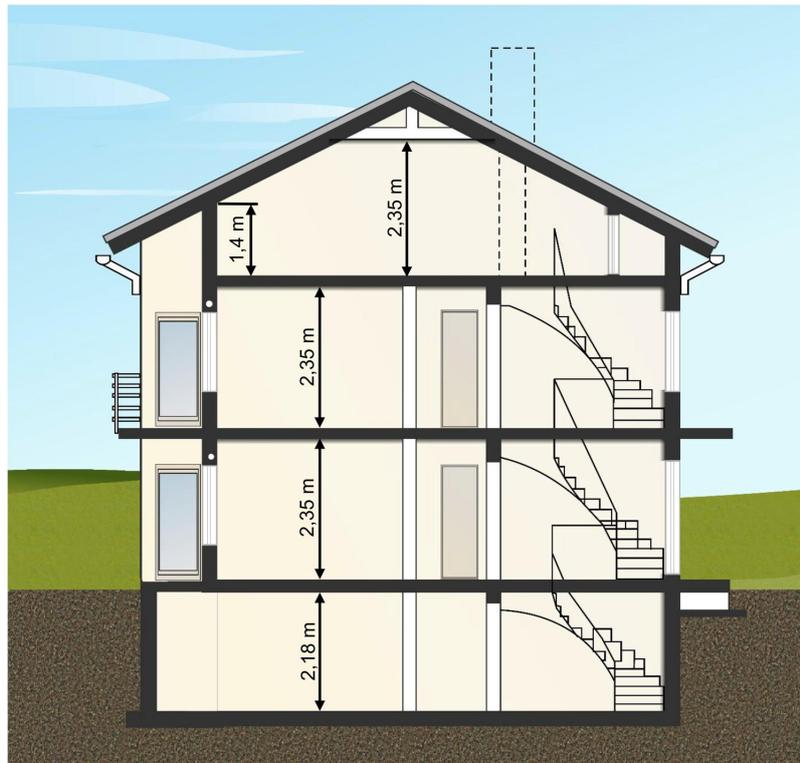
## Planimetrie











Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld**

## Una prima impressione

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen und Balkone. Die Gesamtwohnfläche beträgt aktuell ca. 220 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzflächen im Keller sowie im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss weitere 80 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Dachgeschoss könnte unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung geschaffen werden.

Im Außenbereich gibt es zwei Garagen und auch noch weitere PKW-Abstellplätze. Das 778 m<sup>2</sup> 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 (gefließt 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.

**CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.3.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 295.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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