

Samerberg

# Samerberg - Grainbach: Großzügige Doppelhaushälfte in sonniger Ortsrandlage

CODICE OGGETTO: 25042016



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

PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 185 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 518 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

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

CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25042016                             |
| Superficie netta    | ca. 185 m <sup>2</sup>               |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 6                                    |
| Camere da letto     | 4                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1994                                 |
| Garage/Posto auto   | 3 x superficie libera,<br>2 x Garage |

|                        |                                                                                 |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto      | 849.000 EUR                                                                     |
| Casa                   | Porzioni di bifamiliari                                                         |
| Compenso di mediazione | 3,2 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises                          |
| Stato dell'immobile    | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                       |
| Superficie lorda       | ca. 60 m <sup>2</sup>                                                           |
| Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di<br>servizio, Caminetto,<br>Giardino / uso<br>comune, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## Dati energetici

|                                         |               |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Gas liquido   | Consumo finale di energia                             | 68.00 kWh/m²a                       |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 16.09.2035    | Classe di efficienza energetica                       | B                                   |
|                                         |               | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1994                                |



CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## La proprietà

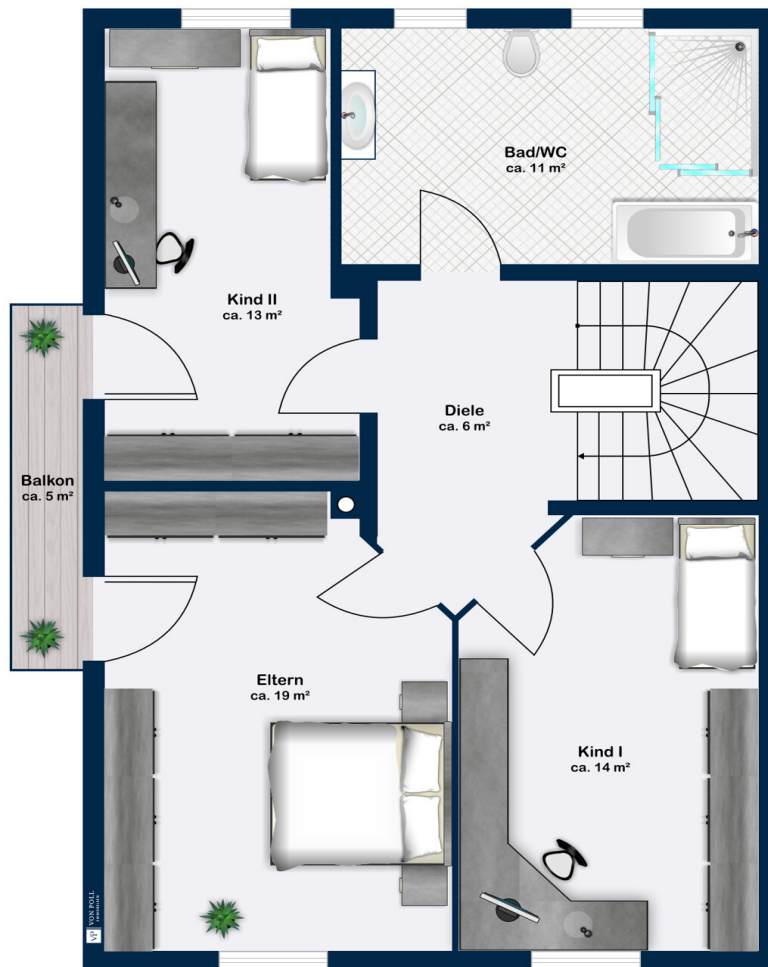




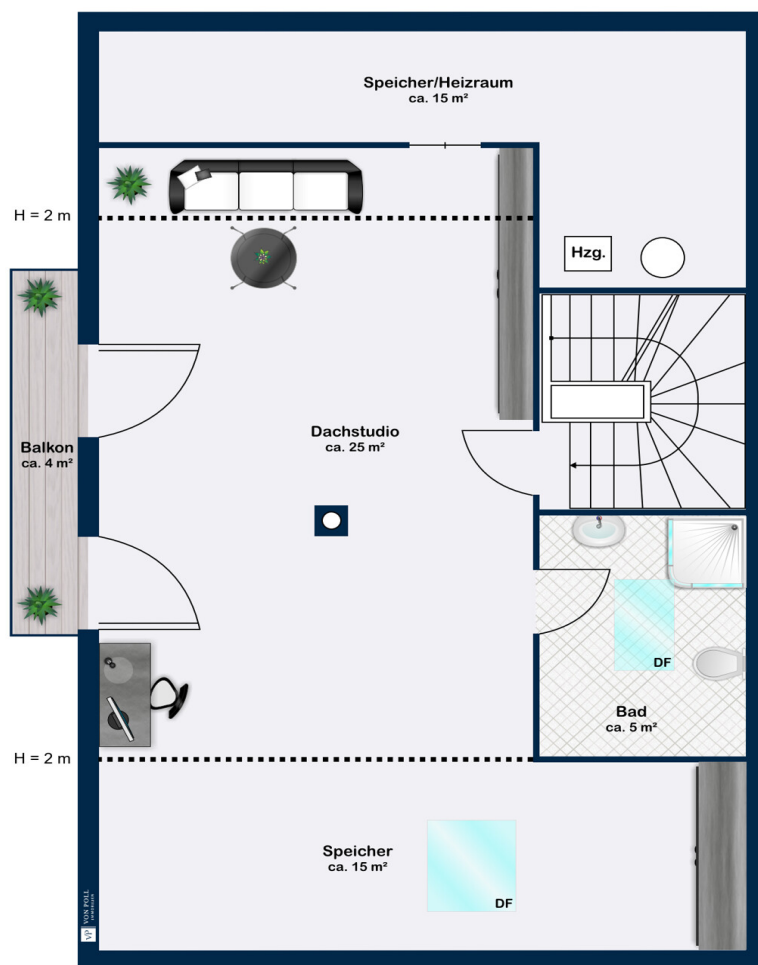
CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## 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: 25042016 - 83122 Samerberg

## Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg

## Dettagli dei servizi

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



**CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg**

## Tutto sulla posizione

### 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

**CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 25042016 - 83122 Samerberg**

## 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

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

---

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