

Samerberg

Samerberg - Grainbach: Großzügige Doppelhaushälfte in sonniger Ortsrandlage

Número da propriedade: 25042016



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 849.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 518 m²

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

Numa vista geral

Número da propriedade	25042016
Área	ca. 185 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1994
Tipo de estacionamento	3 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	849.000 EUR
Natureza	Casa geminada
Comissão para arrendatários	3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 60 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás liquefeito	Consumo final de energia	68.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	16.09.2035	Classificação energética	B
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1994

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

O imóvel



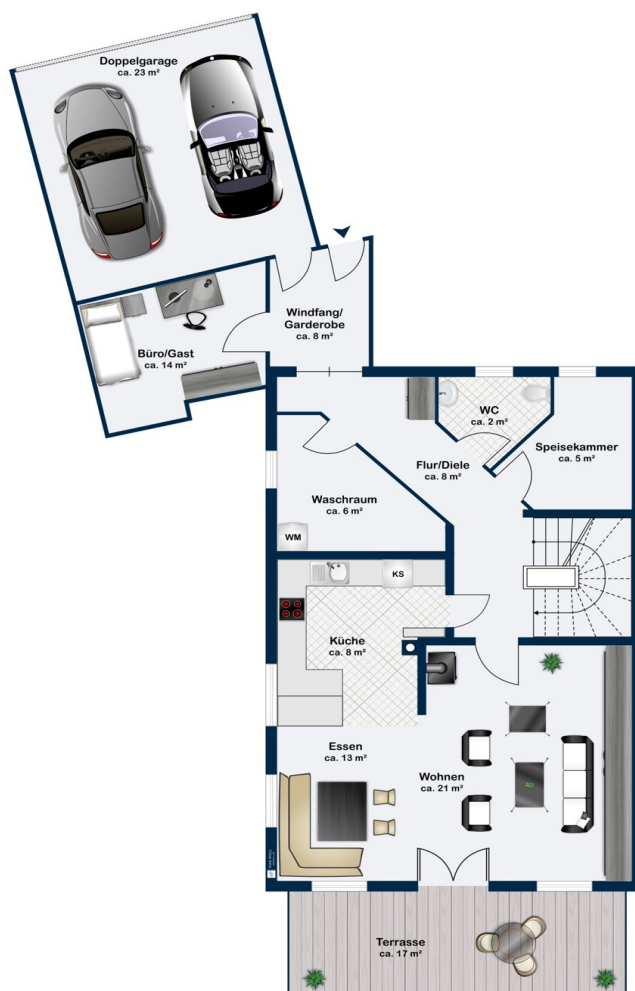
Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

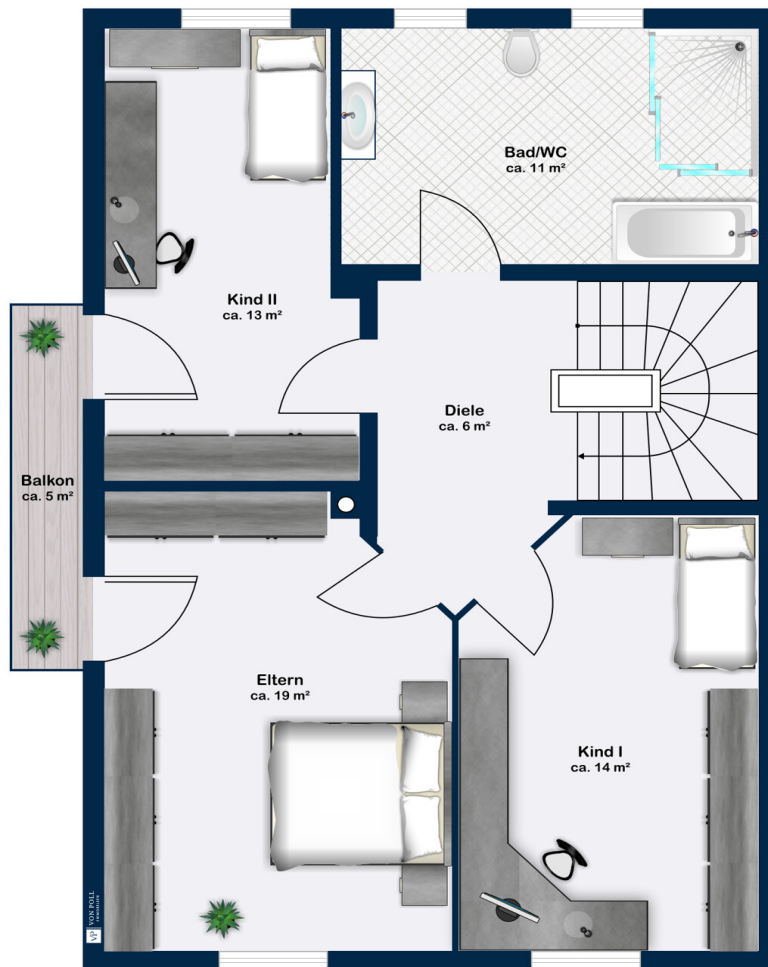
O imóvel

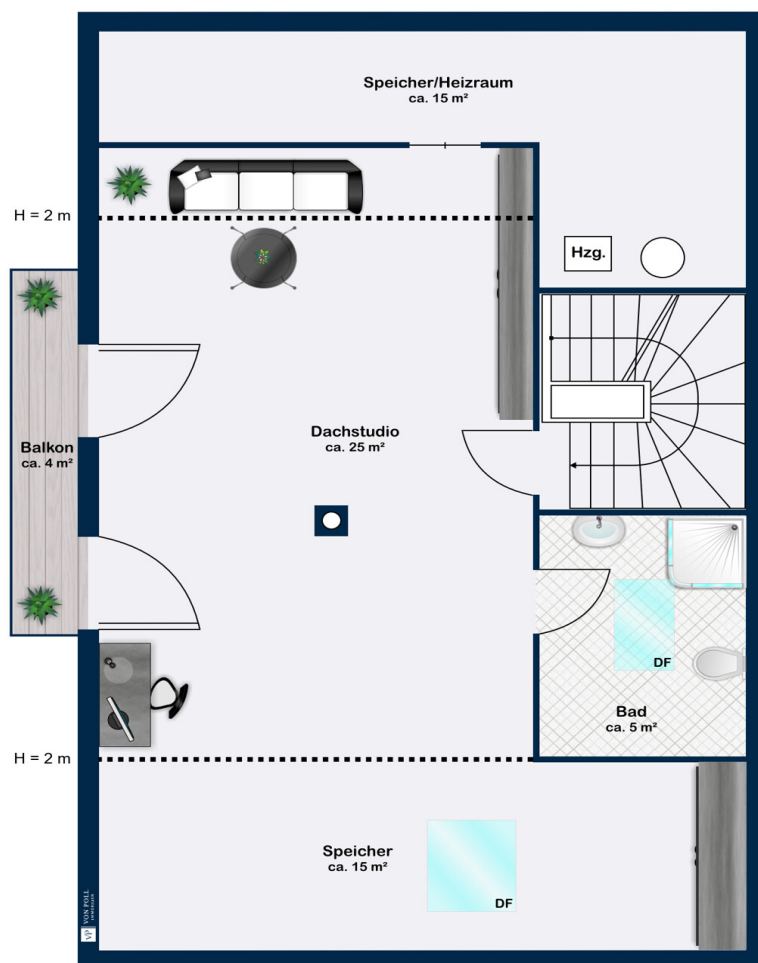


Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

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: 25042016 - 83122 Samerberg

Uma primeira impressão

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 m² 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.

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*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.

Número da propriedade: 25042016 - 83122 Samerberg

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

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

www.von-poll.com