

Rohrdorf

Zeitgemäßes, modernes Einfamilienhaus mit 8 Zimmern auf einem kostengünstigen Erbpachtgrundstück

CODE DU BIEN: 26042017www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 890.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 768 m²

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26042017
Surface habitable	ca. 260 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	8
Chambres à coucher	7
Salles de bains	3
Année de construction	2002
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	890.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 93 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Informations énergétiques

Chauffage	Électricité	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.03.2036	Consommation finale d'énergie	51.47 kWh/m²a
Source d'alimentation	Électrique	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

La propriété



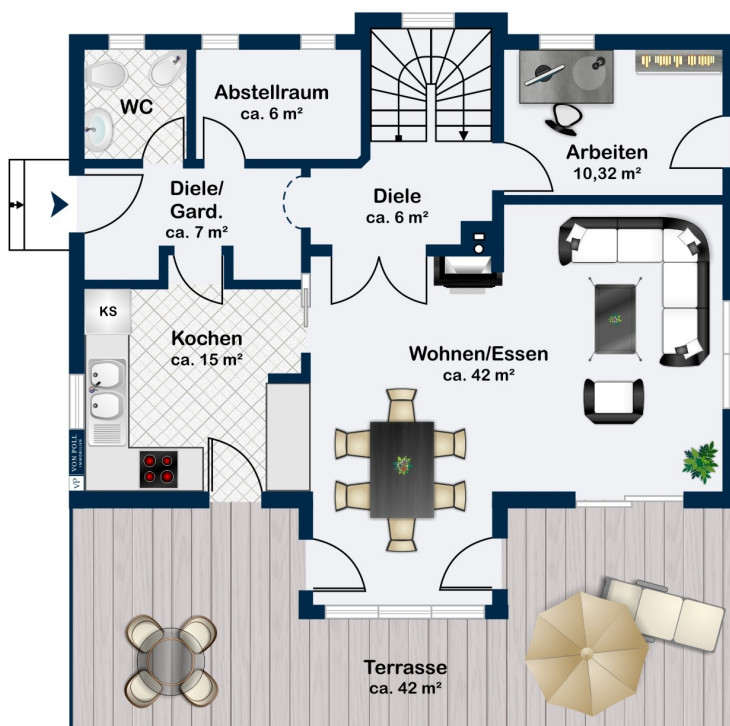
CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

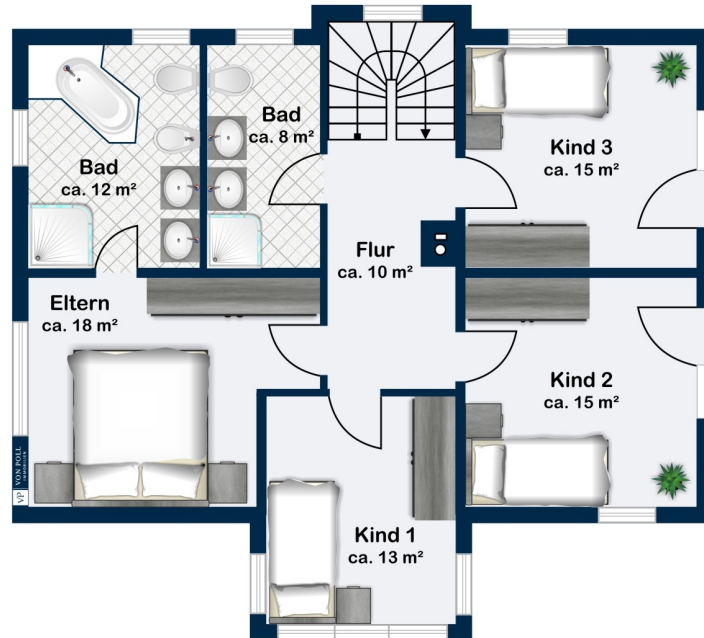
La propriété

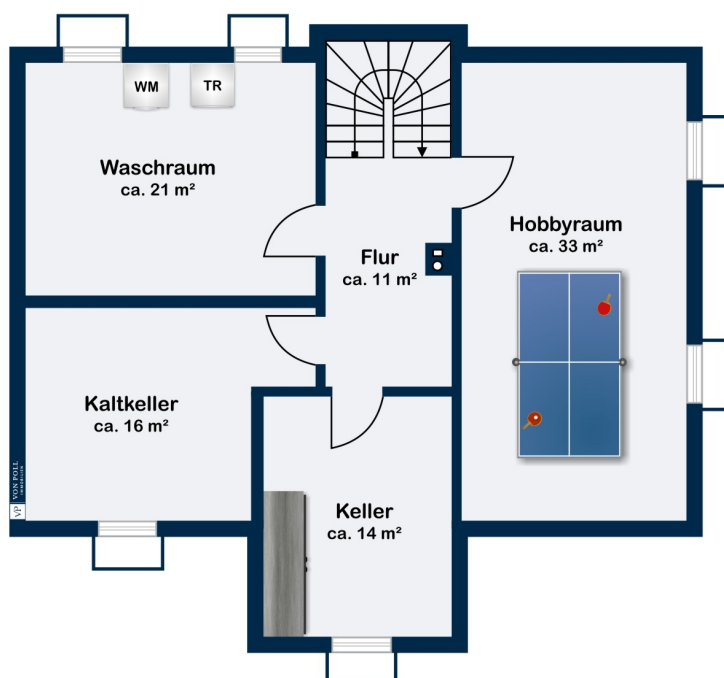


CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Une première impression

Dieses komfortable und äußerst großzügig geschnittene Wohnhaus mit 8 Zimmern bietet auf insgesamt ca. 260 m² Wohnfläche viel Platz für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten. Die sehr günstige Erbpacht von aktuell nur 320 €/Monat macht diese attraktive Immobilie erschwinglich.

Mit sieben nutzbaren Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern, drei Bädern sowie einem zusätzlichen Gäste-WC eignet sich die Immobilie ideal für anspruchsvolle Platzbedürfnisse. Die Möglichkeit zur Aufteilung in zwei bis drei separate Wohneinheiten wurde technisch bereits während der Bauphase vorbereitet.

Bereits beim Betreten überzeugen die geräumigen Flure und die durchdachte Raumaufteilung. Das 42 m² große, helle Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses mit gemütlichem Kachelofen (Grundofen), der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft. Die Einbauküche mit Elektrogeräten und praktischer Durchreiche bietet kurze Wege und viel Komfort im Alltag. In der 13 m² großen Diele ist ausreichend Platz für eine Garderobe. Ein Gäste- bzw. Arbeitszimmer und ein ca. 6 m² Abstellraum vervollständigen das Raumangebot im EG.

Im Obergeschoss befindet sich ein 18 m² großes Elternschlafzimmer mit einem luxuriös ausgestatteten Marmor-Bad. Für die drei jeweils ca. 15 m² großen Kinderzimmer steht ein eigenes Bad zur Verfügung. Im ausgebauten Dachgeschoss gibt es zwei weitere jeweils ca. 25 m² große Zimmer sowie ein drittes Bad. Im Untergeschoss runden ein Hauswirtschaftsraum, zwei Kellerräume und ein mit 32 m² sehr geräumiger, beheizbarer Hobbyraum das Raumangebot ab.

Die Ausstattung präsentiert sich modern und gepflegt: Alle Räume im Erdgeschoss, die Flure, die Bäder und der gesamte Keller sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, die ein zeitgemäßes und zugleich elegantes Gesamtbild unterstreichen. In den 7 Zimmern wurde ein pflegeleichter Laminatboden verlegt. Technisch bietet die Immobilie einige komfortable Besonderheiten, darunter eine zentrale Staubsaugeranlage, eine Wasserenthärtungsanlage mit Vitalstation sowie eine Gartenwasserzisterne zur kostengünstigen und umweltschonenden Gartenbewässerung.

Auch energetisch präsentiert sich das Haus in einem zeitgemäßen Zustand. Die 36,5 cm starken Planziegel mit Wärmeleitgruppe 0,14 sorgen in Verbindung mit den 2-fach wärme-schutzverglasten Fenstern und der guten Dachdämmung für eine gute Energieeffizienz (Energieklasse B). Keller und Lichtschächte wurden in wasserundurchlässigem WU-Beton

ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über wartungsfreie Stromheizungen: im kompletten EG sowie in den Fluren und in den Bädern ist eine elektrische Fußbodenheizung verlegt, die Schlafräume sowie der Hobbyraum und der Hauswirtschaftsraum werden über el. Konvektoren beheizt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt durch eine ca. 6 m² große Solarthermie, die zusätzlich benötigte Wärme wird durch einen elektrischen Heizungsstab zugeführt. Durch die Installation einer Photovoltaikanlage wäre hinsichtlich Eigenversorgung und Betriebskosten noch eine Optimierung möglich.

Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten mit einem ca. 42 m² großen, teilüberdachten Freisitz lädt zum Entspannen ein und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Ergänzend verfügt die Immobilie über eine großzügige Doppelgarage mit el. Toren sowie über ein separates Abteil für Fahrräder und Gartengeräte. Als Internetzugang stehen eine DSL-Leitung (bis zu 250 Mbit/s) sowie ein Kabelanschluss (bis zu 1.000 MBit/s) zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Tout sur l'emplacement

Diese vielseitige Immobilie mit großzügigem Platzangebot, solider Bauqualität und hohem Wohnwert wurde in einer gewachsenen Wohnsiedlung mit gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern auf einem Erbpachtgrundstück der Kirche errichtet. Die Autobahn A8 ist zwar nur ca. 200 m entfernt, durch das abfallende Gelände aber kaum hörbar, weshalb es sich um eine recht ruhige Wohnlage handelt.

Die wichtigsten Einkaufsmöglichkeiten wie Bäcker, Metzger, Dorfladen und auch Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie eine Grundschule sind fußläufig in wenigen Gehminuten erreichbar. Weiterführende Schulen und zahlreiche weitere Einrichtungen sind in Rosenheim schnell erreichbar. Zudem verfügt Rohrdorf über gute Busverbindungen zu den umliegenden Gemeinden sowie zu den Bahnhöfen in Raubling und Rosenheim. Von dort bestehen regelmäßige Regional- und Fernverkehrsverbindungen nach München, Salzburg, Innsbruck und Wien.

Die Gemeinde Rohrdorf im Landkreis Rosenheim zählt mit rund 6.000 Einwohnern zu den beliebten Wohnlagen im oberbayerischen Alpenvorland und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie hervorragenden Verkehrsanbindungen. Eingebettet zwischen Chiemgau, Inntal und den Bayerischen Alpen bietet Rohrdorf eine hohe Lebensqualität in attraktiver Umgebung.

Durch die gute Autobahnanbindung ist München in etwa 45 bis 60 Minuten erreichbar, Kufstein in rund 20 Minuten, Innsbruck in ca. 90 Minuten und Salzburg in etwa einer Stunde. Die verkehrsgünstige Lage macht Rohrdorf besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Plus d'informations

Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3-4 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.

CODE DU BIEN: 26042017 - 83101 Rohrdorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim

Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0

E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com