

Raubling

# Einfamilienhaus in einzigartiger Alleinlage - Naturparadies im Waldgebiet der Nicklheimer Filzen

Número de propiedad: 25042008



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

PRECIO DE COMPRA: 1.075.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 152 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 6.942 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

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

Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25042008                                       |
| Superficie habitable | ca. 152 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 4                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1988                                           |
| Tipo de aparcamiento | 3 x Plaza de aparcamiento exterior, 2 x Garaje |

|                                |                                                                               |
|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 1.075.000 EUR                                                                 |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                              |
| Comisión                       | 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                             |
| Modernización / Rehabilitación | 2016                                                                          |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                       |
| Espacio utilizable             | ca. 72 m²                                                                     |
| Características                | Terraza, Piscina, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## Datos energéticos

|                                     |                         |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central     | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Gas licuado de petróleo | Consumo de energía final                            | 138.30 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 23.06.2035              | Clase de eficiencia energética                      | E                      |
|                                     |                         | Año de construcción según el certificado energético | 1988                   |



Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

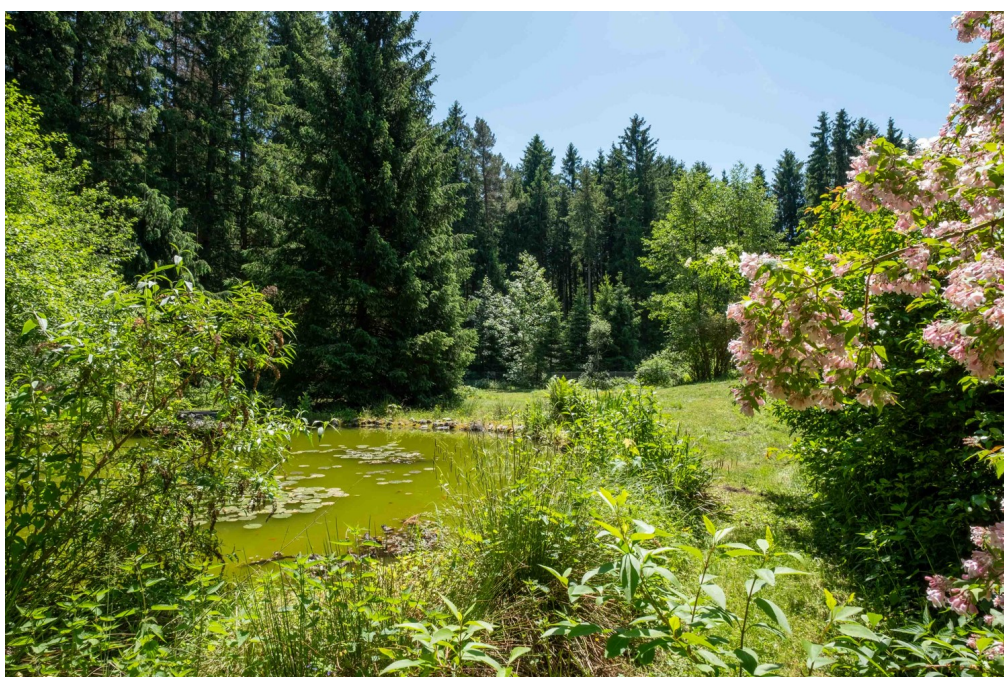
## La propiedad





Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

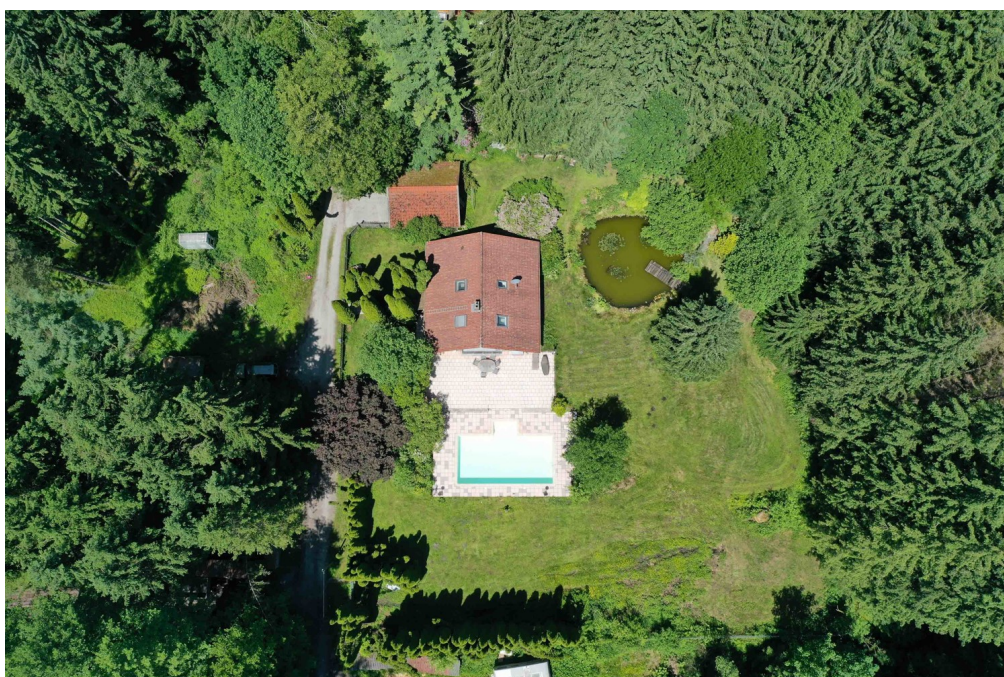
## La propiedad





Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## La propiedad





Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## La propiedad



Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## La propiedad





Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## La propiedad





Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## La propiedad



Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

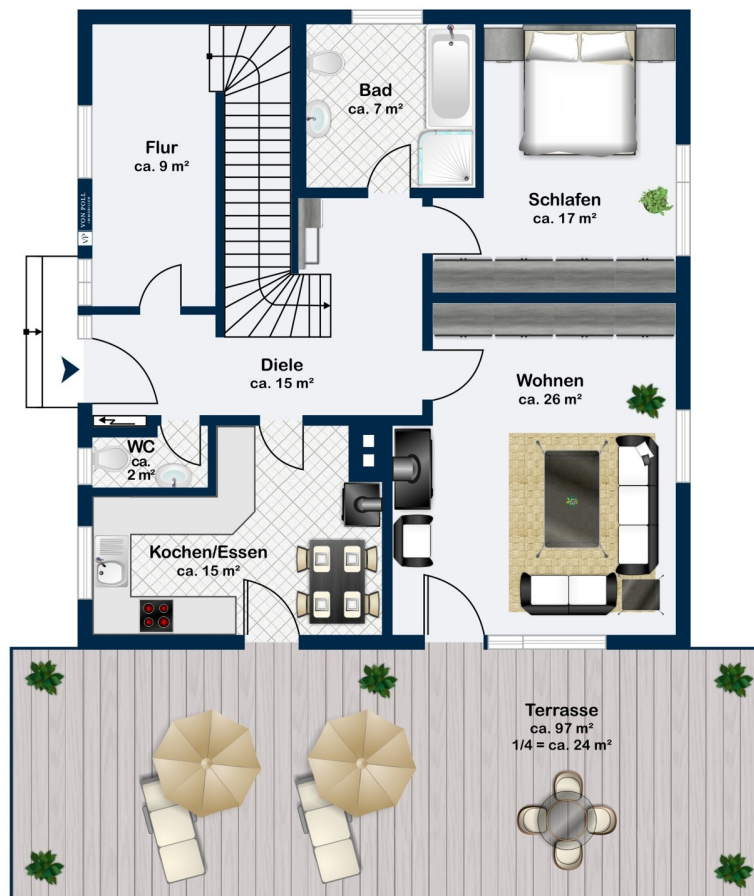
## La propiedad

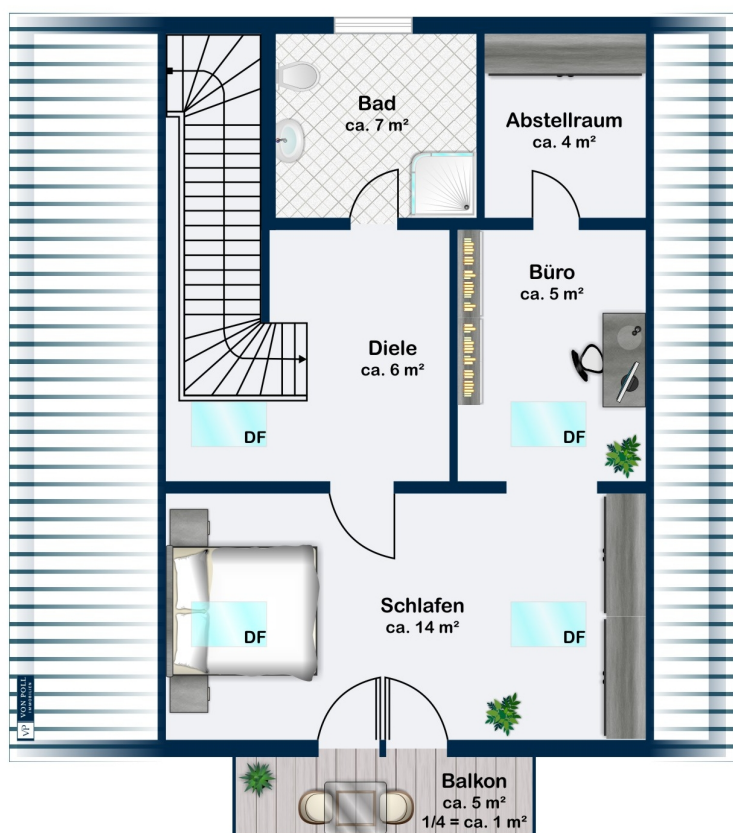




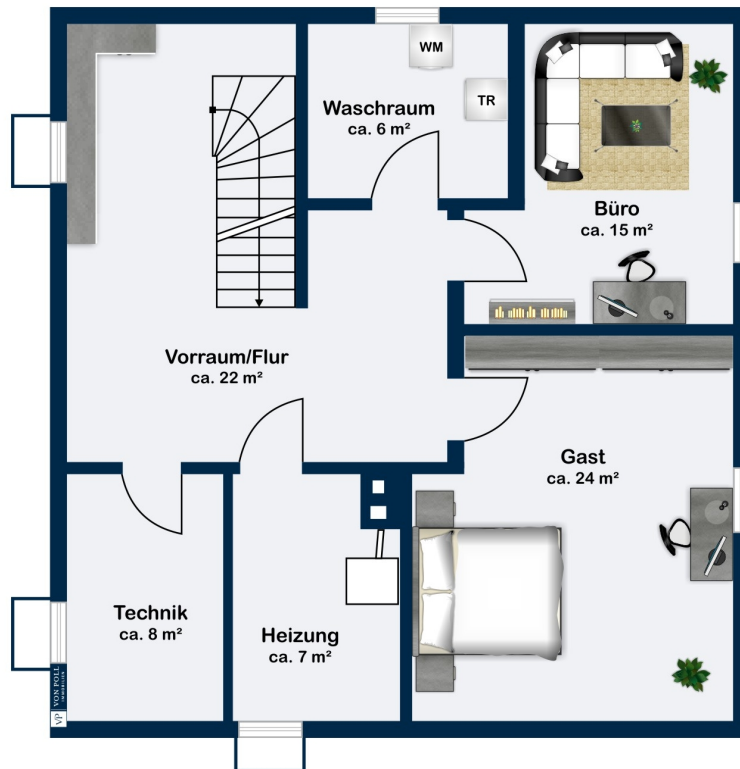
Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## 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: 25042008 - 83064 Raubling

## Una primera impresión

Sie lieben Natur und Privatsphäre? Dann ist dieses außergewöhnliche Anwesen genau das Richtige für Sie!

Auf einem knapp 7.000?m<sup>2</sup> großen, uneinsehbaren Grundstück mitten im idyllischen Waldgebiet bei Kleinholzhausen erwartet Sie ein gepflegtes Einfamilienhaus samt Außenpool, das seinesgleichen sucht.

Umgeben von Wald und Natur genießen Sie absolute Alleinlage – ein Paradies für Naturliebhaber, Individualisten und alle, die das Besondere suchen!

Das Wohnhaus im Überblick:

- Ca. 152?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- beheizte, vielfältig nutzbare Räume im Keller
- gepflegter Zustand, kein Reparaturstau
- Solide Holzständerbauweise
- voll unterkellert
- Holzkachelofen sorgt zusätzlich für behagliches Wohnklima
- Doppelgarage

Die Außenanlage – einzigartig:

- Knapp 7000?m<sup>2</sup> Grundstücksfläche in Alleinlage – rund zur Hälfte bewaldet
- Außenpool – perfekt für Sommertage in absoluter Privatsphäre
- Naturteich auf dem Grundstück – stimmungsvoll und ökologisch wertvoll
- Uneinsehbar – keine Nachbarn, kein Straßenverkehr

Die Immobilie ist bestens geeignet für Naturfreunde, Menschen mit Tierhaltung oder Selbstversorger!

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## Detalles de los servicios

- Kellergeschoss, Erdgeschoss, ausgebautes Dachgeschoss
- voll unterkellert
- Ausbau des Dachgeschosses und umfassende Renovierung des Erdgeschosses 1998
- Zweifachverglaste Kunststofffenster aus dem Jahre 2016
- zwei Kellerräume sind beheizt und haben aufgrund der Fenster im Souterrain wohnähnlichen Charakter
- Holzständerbauweise
- Keller: Außen Beton, innen Ziegelmauerwerk, gegen drückendes Wasser abgedichtet
- Deckenkonstruktion: zwischen Keller- und Erdgeschoss Stahlbeton, zwischen EG und OG Holz
- Satteldach mit Ziegeleindeckung (Frankfurter Platten)
- Vollwärmeschutz an der Außenwand

Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt im Gemeindeteil Kleinholzhausen der über 11.000 Einwohner großen Gemeinde Raubling.

Kleinholzhausen befindet sich am nördlichen Rand der Alpen, am Fuße des Wendelsteins, rund 9 Kilometer von Rosenheim, 12 Kilometer von Bad Aibling und ca. 55 Kilometer von München entfernt.

Das Dorfzentrum von Kleinholzhausen ist von der Immobilie rund 400 Meter, das nächste Wohngebäude ca. 230 Meter entfernt.

Infrastruktureinrichtungen sind zwar nicht fußläufig, aber mit dem Auto in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Bis zur nächsten Autobahnauffahrt zur A8 (München - Salzburg) sind es rund 8 Kilometer, zur Anschlussstelle Reischenhart (A93 Rosenheim - Innsbruck) 5 Kilometer.

Der nächste Bahnhaltepunkt mit Verbindung nach Rosenheim, Kufstein und München befindet sich in Raubling, in ca 5,5 Kilometer Entfernung.

In der Umgebung befinden sich mehrere Kindergärten, eine Grundschule und im 6 Kilometer entfernten Raubling ein Gymnasium.  
Schulbusse für sämtliche Schulen halten in rund 400 Meter Entfernung!

Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 138.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist E.



Número de propiedad: 25042008 - 83064 Raubling

## 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](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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