Pfaffing

Eindrucksvolle Villa mit Gartenparadies und vielseitiger Komfortausstattung

CODE DU BIEN: 25042007

PRIX D'ACHAT: 1.495.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 330 m^2 • **PIÈCES:** 7 • **SUPERFICIE DU TERRAIN:** 3.159 m^2

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

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

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25042007
Surface habitable	ca. 330 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1974
Place de stationnement	3 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	1.495.000 EUR
Type de bien	Villa
Commission pour le locataire	3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 150 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance
Chauffage	bois
Certification énergétiquew valable jusqu'au	05.09.2034

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	218.50 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1974

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

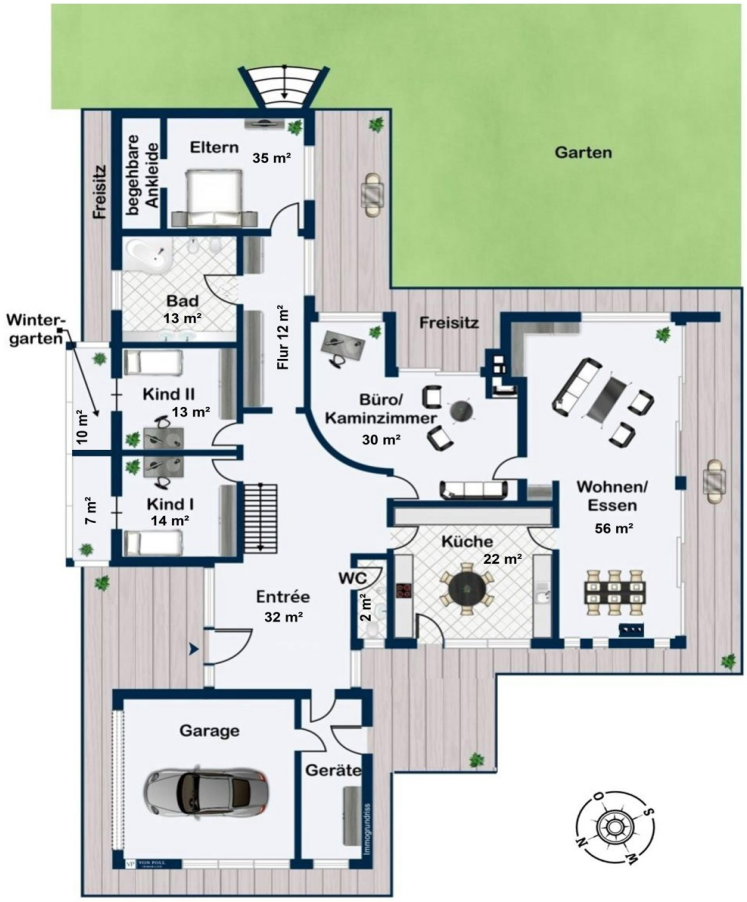
La propriété

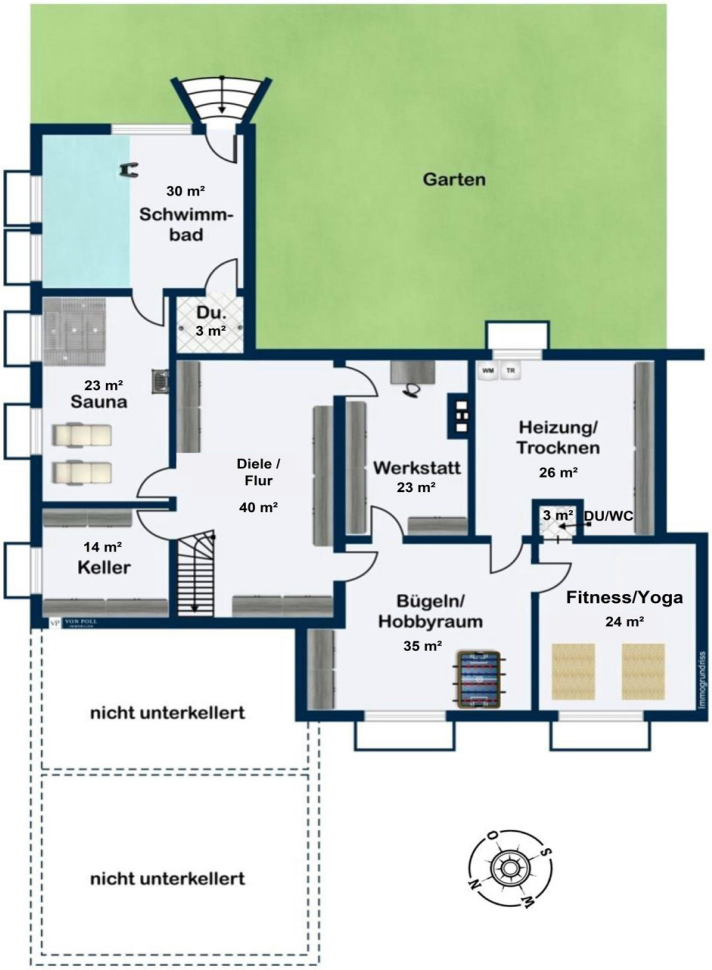
CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

La propriété

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

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: 25042007 - 83539 Pfaffing

Une première impression

Diese großzügige Villa im Bungalowstil mit Raumhöhen von bis zu 5 Metern befindet sich auf einem weitläufigen, 3.159 m² großen Grundstück und bietet eine Wohnfläche von rund 330 m². Die Räumlichkeiten sind durchweg hochwertig ausgestattet und bieten einen gehobenen Wohnkomfort.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein heller und großzügiger Eingangsbereich mit Garderobe und Zugang zur Doppelgarage. Zahlreiche, teils raumhohe Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine einladende Atmosphäre. Das geräumige Wohn-Esszimmer verfügt über einen wassergeführten Kachelofen und große Panoramafenster, die auf die Terrasse und in den Garten auf der Südseite führen. Der Essbereich bildet den gelungenen Übergang vom offenen Wohnbereich zur verschließbaren Küche. Das Kaminzimmer mit Innen- und Außenkamin eignet sich auch hervorragend als Besucher- oder Gästezimmer. Die Küche, mit hochwertigem Schieferboden ausgestattet, verfügt über eine exklusive Einrichtung und Marken-Elektrogeräten.

Das Hauptschlafzimmer verfügt über ein separates Ankleidezimmer. Der angrenzende Flur ist als Schrankzimmer gestaltet und führt zu zwei weiteren Schlaf- bzw. Kinderzimmern, die je einen eigenen Wintergarten haben. Das Tageslicht-Badezimmer überzeugt durch eine komfortable Ausstattung. Gästen steht ein separates WC zur Verfügung.

Besonders praktisch ist, dass alle Räume im EG einen eigenen Terrassen- bzw. Gartenzugang haben. Die fast rundumlaufende Natursteinterrasse ist teilweise überdacht und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bei fast jeder Wetterlage.

Die Fußböden im Erdgeschoss sind mit sehr hochwertigen massiven Dielen- und Parkettböden ausgelegt. Die Türen sind aus massivem Holz gefertigt und in einem eleganten Rundbogenstil gehalten. Die überwiegend neu verglasten Holzfenster sind mit maßgefertigten Fliegengittern versehen.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Komfort mit einem großen SPA-Bereich, wozu u. a. ein Schwimmbad mit Gegenstromanlage, ein Duschraum, eine Sauna für 6-8 Personen, Liegeflächen und Tageslichtfenster gehören. Vier weitere Kellerräume bieten Platz für Fitness/Yoga, Waschen, Hobbys und eine Werkstatt. Der Fitness/Yoga-Raum verfügt über eine eigene Dusche mit WC.

Die Heizung erfolgt über Fernwärme (Hackschnitzel). Eine Photovoltaikanlage mit 10 kW Leistung und einer gleich großen Tesla-Pufferbatterie sowie eine Solarthermie mit einem 750-Liter-Pufferspeicher sorgen für eine umweltfreundliche Energieversorgung.

Zum Außenbereich gehören ein gefliester Außenpool mit einer abrollbaren Abdeckung, ein Pavillon mit Wärmeschutzverglasung und Kupferdach sowie zwei Gartenhäuser. Eine Dop-pelgarage, mit elektrischen Toren ausgestattet, und 2-3 Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden. Eine Alarmanlage für das Haus und den Garten sorgt für zusätzliche Sicherheit.

Diese Villa bietet umfangreiche Nutzungsmöglichkeiten und einen hohen Wohnkomfort. Da sie im Mischgebiet als einstige Unternehmervilla gebaut worden ist, kann hier auch eine gewerbliche Nutzung in Betracht gezogen werden. Bei Bedarf kann in der benachbarten Gewerbehalle eine Gewerbefläche von bis zu ca. 700 m² gepachtet werden.

Die Lage ist trotz der Nähe zu den Gewerbebetrieben sehr ruhig. Insbesondere der Garten Richtung Süden bietet eine unvergleichbare Privatsphäre sowie einen freien Blick auf Wiesen und Felder. Da die Gewerbebetriebe spätestens um 18 Uhr schließen und an den Wochenenden i.d.R. gar nicht gearbeitet wird, wird die angebotene Villa in diesen Zeiträumen quasi zur stillen Alleinlage.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

Détails des commodités

Eine detaillierte Beschreibung erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

Tout sur l'emplacement

Die hier angebotene Villa liegt in einem Ortsteil von Pfa?ng (Mischgebiet). Die Gemeinde Pfa?ng mit ihren rund 4.300 Einwohnern liegt im nördlichen Teil des Landkreises Rosenheim, zwischen Wasserburg und Ebersberg gelegen. Auch die Nähe zu Rosenheim und München macht die Gemeinde zu einem attraktiven Standort.

Die meisten Dinge des täglichen Bedarfs sind im nahegelegenen Zentrum von Pfa?ng erhältlich. Hierzu zählen u.a. Supermärkte, zwei Kindergärten, ein Hort sowie eine Grund- und Teilhauptschule.

Die nächst größere Stadt Wasserburg am Inn mit ca. 13.00 Einwohnern verfügt u.a. über eine Realschule, ein Gymnasium, eine Förderschule sowie Berufs- und Fachoberschulen und weitere Kindergärten. Ferner verfügt Wasserburg über ein Krankenhaus, diverse Ärzte, Apotheken, Restaurants und Cafés sowie über mehrere Seniorenheime und ein umfassendes Freizeitangebot, Hierzu gehören u.a. ein Erlebnisschwimmbad (Badria), eine Kartbahn (Kart2000) und diverse Sport- sowie Freizeitanlagen und Seen.

Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem ausführlichen Exposé.

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 218.50 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1974.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Verfügbarkeit nach Absprache.

CODE DU BIEN: 25042007 - 83539 Pfaffing

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