

Großkarolinenfeld

# Zweifamilienhaus mit Ausbaureserven in ruhiger und attraktiver Lage

Número da propriedade: 25042003



PREÇO DE COMPRA: 895.000 EUR • ÁREA: ca. 220 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 9 • ÁREA DO TERRENO: 778 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

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

Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Numa vista geral

Número da propriedade	25042003
Área	ca. 220 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	9
Quartos	7
Casas de banho	2
Ano de construção	1975
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	895.000 EUR
Comissão para arrendatários	2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 180 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	295.30 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	28.03.2035	Classificação energética	H
Aquecimento	Petróleo	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1975

Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## O imóvel



Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## O imóvel





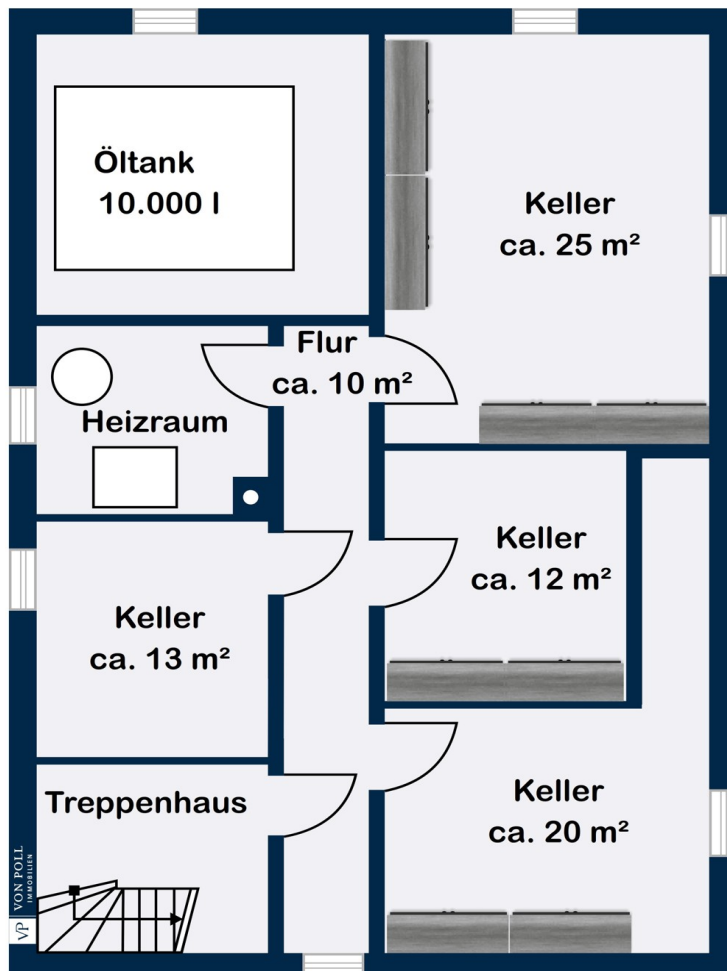
Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## O imóvel

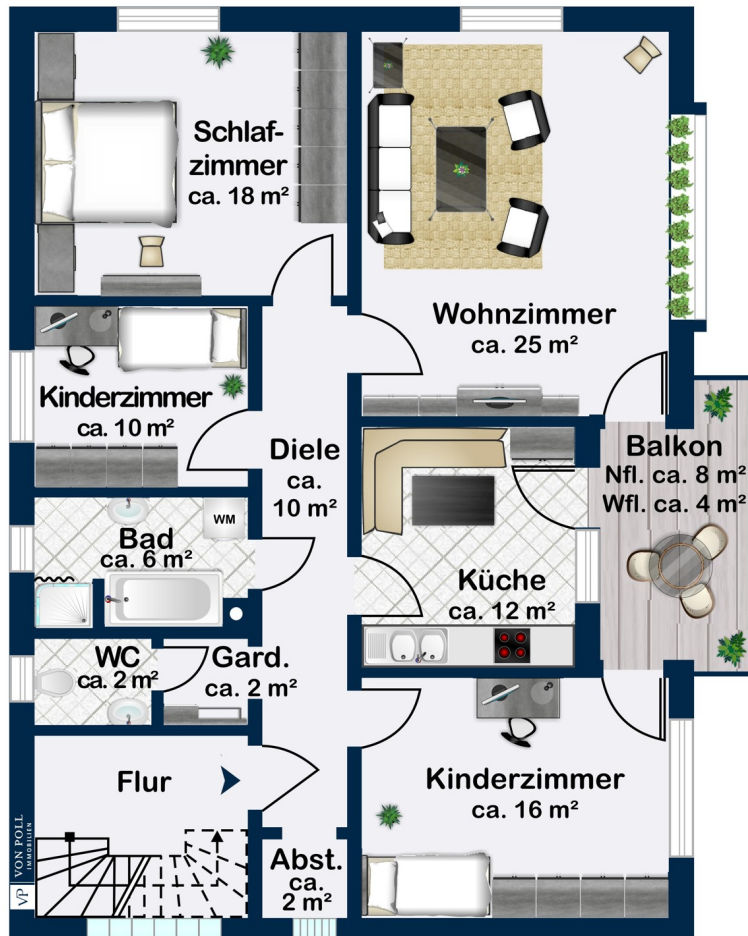


Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

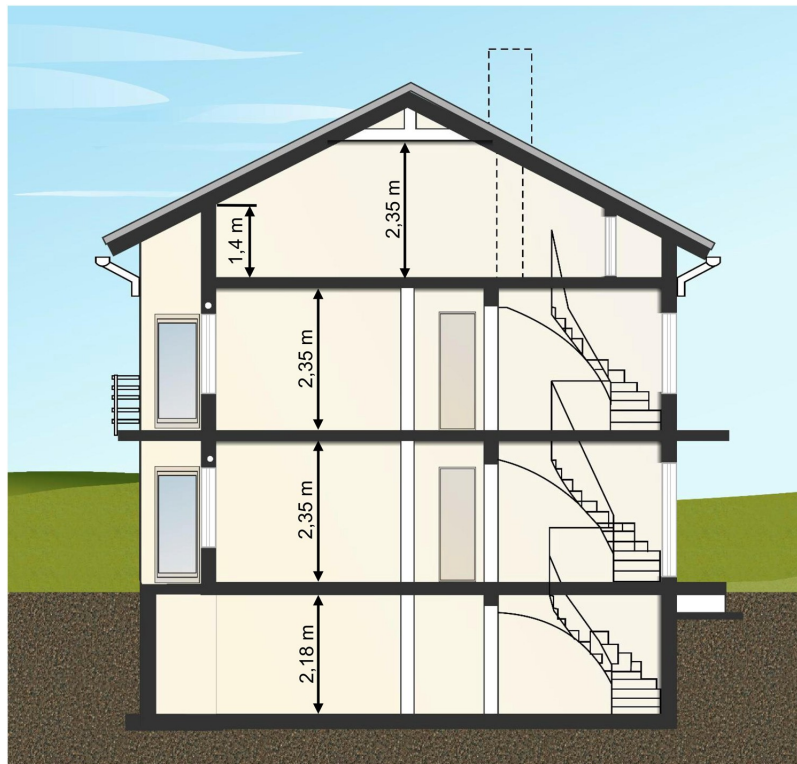
## Plantas dos pisos











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: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Uma primeira impressão

Das angebotene Zweifamilienhaus ist real geteilt (zwei separate Wohnungs-Grundbücher) und wäre gemäß Aussage des Bauamts auch noch ausbaufähig. So könnte im Dachgeschoss z.B. eine dritte Wohnung geschaffen werden nach Maßgabe der örtlichen Bauvorschriften. Der Bebauungsplan wurde vor ca. 3 Jahren aufgehoben, es gilt daher für den Ausbau §34 BauGB im Innenbereich. Im EG und im OG befinden sich zwei Wohnungen mit je ca. 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. Terrassen und Balkone. Die Gesamtwohnfläche beträgt aktuell ca. 220 m<sup>2</sup>. Zusätzlich stehen ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzflächen im Keller sowie im noch nicht ausgebauten Dachgeschoss weitere 80 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Im Dachgeschoss könnte unter Berücksichtigung der Dachschrägen eine ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung geschaffen werden. Im Außenbereich gibt es zwei Garagen und auch noch weitere PKW-Abstellplätze. Das 778 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet ausreichend Gartenflächen, die bei Bedarf auch unterteilt werden können. Das Gebäude wurde im Jahr 1975 errichtet und befindet sich weitgehend im Originalzustand. Nur wenige kleine Reparaturen und Renovierungen wurden bisher durchgeführt. EG und OG verfügen je über drei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche mit Essbereich, ein Bad mit Wanne, Waschbecken und Dusche, ein separates WC, einen großzügigen Flur sowie einen kleinen Abstellraum und Platz für eine Garderobe. Im EG gibt es zusätzlich noch eine Terrasse, im OG einen Balkon (gefliest und überdacht). Im UG sind neben dem Heizungs- und Öltankraum auch noch 4 unterschiedlich große Kellerräume untergebracht. Der Keller wirkt trocken, Feuchtigkeitsprobleme sind nicht bekannt. Im Dachgeschoss wurde ein Zimmer bereits ausgebaut, das sich als Gäste- oder Arbeitszimmer eignen würde. Der Ausbau weiterer Räume oder auch einer dritten abgeschlossenen Wohneinheit scheint nach Rücksprache mit dem Bauamt möglich. Die Immobilie bietet gerade durch den umfassenden Renovierungsbedarf viel Potential zur Gestaltung nach dem eigenen Geschmack und ggf. auch für eine Umgestaltung der Raumaufteilung. Insbesondere das überdurchschnittlich große und gut gelegene Grundstück ist unserer Ansicht nach sehr attraktiv. Weitere Fragen beantworten wir gerne im Rahmen eines Telefonats oder einer persönlichen Besichtigung.

**Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld**

## Tudo sobre a localização

Die angebotene Immobilie liegt in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in Großkarolinenfeld - einer dörflich geprägten Gemeinde im Landkreis Rosenheim mit über 7.300 Einwohnern. Großkarolinenfeld hat aufgrund seiner Lage einen hohen Freizeitwert. Alle Dinge des täglichen Bedarfs wie z.B. das Ortszentrum, der Bahnhof, Kindergärten, die Grund- und Mittelschule sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung. Durch den Bahnhof an der Bahnstrecke München–Rosenheim im Einzugsgebiet des MVV ist Großkarolinenfeld gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der Zug fährt i.d.R. 2x stündlich nach Rosenheim bzw. nach München, womit die Immobilie auch für Pendler gut geeignet ist. Die nächstgelegene Autobahn-Anschlussstelle ist ca. 8 km entfernt und über die neue Westtangente „B15“ innerhalb von nur ca. 5 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen (Realschule, Wirtschaftsschule, Gymnasien) gibt es in Rosenheim (ca. 6 km) sowie in Bad Aibling (ca. 8 km). Rosenheim verfügt auch über eine renommierte Hochschule, die verschiedene Bachelor- und Masterstudiengänge anbietet. Bad Aibling ist nicht nur wegen seiner Thermen und Heilbäder, sondern auch wegen der zahlreichen Fachkliniken überregional beliebt und bekannt.



Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 295.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist H. Verfügbarkeit innerhalb von ca. 3 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.

Número da propriedade: 25042003 - 83109 Großkarolinenfeld

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Bernd Salzmann

---

Herzog-Otto-Straße 2 Rosenheim  
E-Mail: [rosenheim@von-poll.com](mailto:rosenheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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