Kiefersfelden

Solide Substanz, viel Platz und Ruhe – Einfamilienhaus mit Potenzial in Kiefersfelden

Objektnummer: 26042042



KAUFPREIS: 590.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	26042042
Wohnfläche	ca. 160 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	590.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.10.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	278.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Die Immobilie





Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

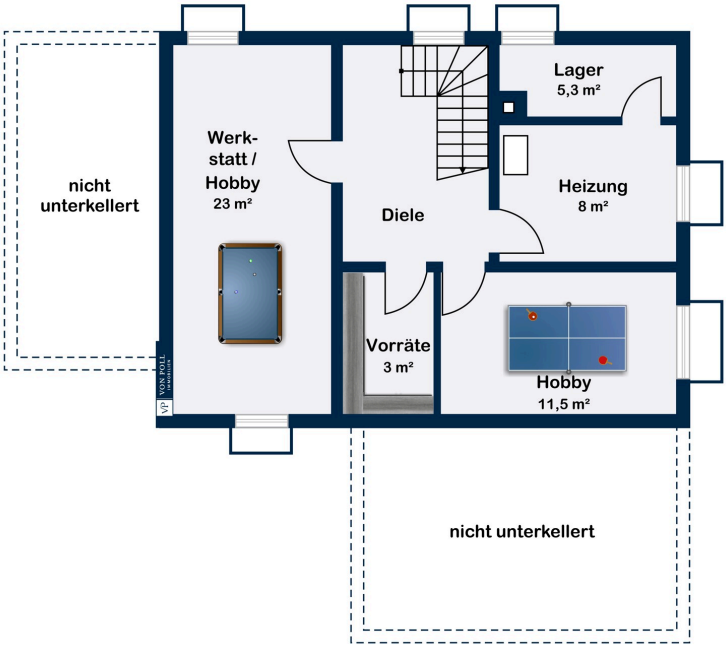
Die Immobilie

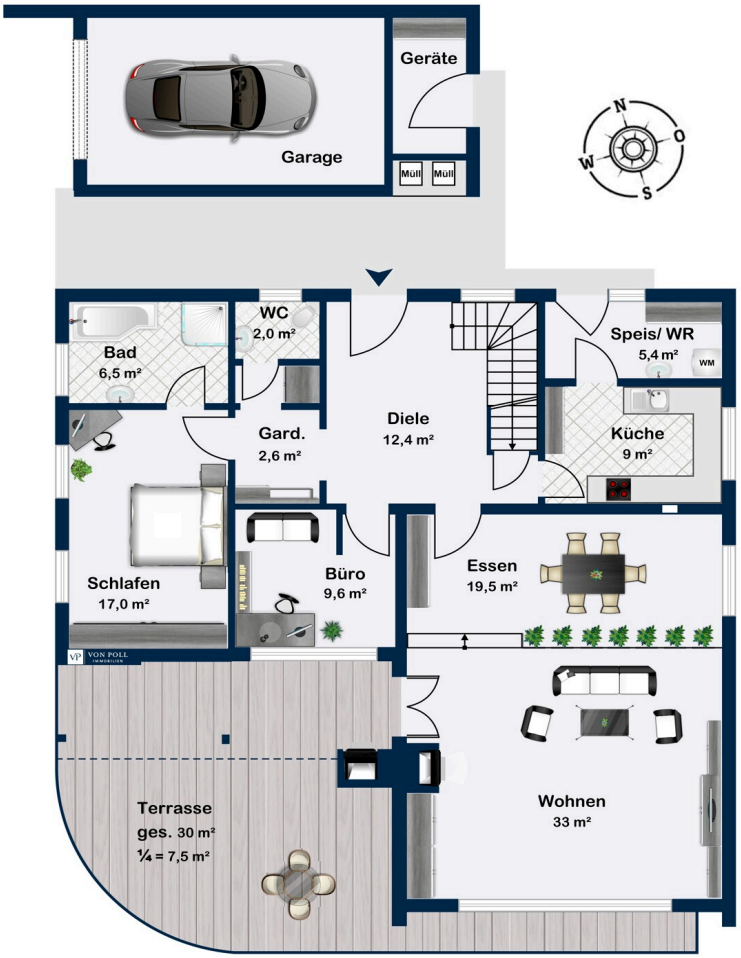


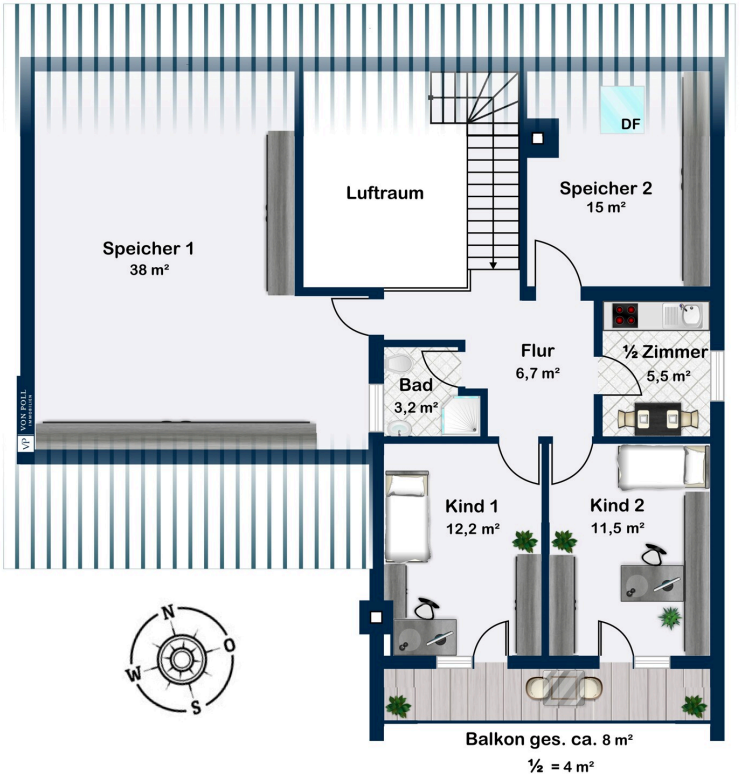


Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Grundrisse




Geräte
Garage
Müll
Müll
N
O
S
W
WC
2,0 m²
Bad
6,5 m²
Gard.
2,6 m²
Diele
12,4 m²
Speis/ WR
5,4 m²
WM
Küche
9 m²
Schlafen
17,0 m²
Büro
9,6 m²
Essen
19,5 m²
Wohnen
33 m²
Terrasse
ges. 30 m²
¼ = 7,5 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Ein erster Eindruck

Dieses 1960 errichtete Einfamilienhaus bietet auf rund 160 m² Wohnfläche und einem 675 m² großen Grundstück viel Raum für individuelle Wohnideen. Das Haus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Kiefersfelden und überzeugt insbesondere durch seine solide Bausubstanz, eine interessante Raumaufteilung und den großzügigen, nach Süden ausgerichteten Garten.

Die fünf Zimmer verteilen sich auf das Erd- und Obergeschoss.
Ein besonderes architektonisches Merkmal ist der offene Eingangsbereich mit seiner großzügigen Raumhöhe und der darüberliegenden Galerie. Er verleiht dem Haus einen eigenständigen Charakter.

Große Fensterflächen öffnen den hellen Wohnbereich zum Garten. Die angrenzende Terrasse bietet einen sonnigen Platz im Freien, während der Balkon im Obergeschoss einen schönen Blick auf das Grundstück und die umliegende Berglandschaft ermöglicht.

Der Garten mit seinem gewachsenen Baum- und Strauchbestand bietet ein angenehmes Maß an Privatsphäre. Dank seiner Südausrichtung ergeben sich vielfältige Möglichkeiten, den Außenbereich nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Die grundlegende Bausubstanz präsentiert sich in einem guten Zustand und es wurden auch schon einige wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:
Im Jahr 2000 wurden beide Bäder und das Gäste-WC grundlegend renoviert, ferner wurde eine hochwertige LEICHT-Küche neu eingebaut. Die Elektrik inkl. Sicherungskasten wurde umfassend modernisiert, Frisch- und Abwasserleitungen wurden teilweise erneuert.
Im Jahr 2013 wurde das Dach neu eingedeckt und eine zeitgemäße Aufdachdämmung eingebracht.
Auch mehrere Fenster wurden bereits ausgetauscht. Dennoch werden perspektivisch weitere Renovierungen beziehungsweise Modernisierungen notwendig werden.

Für die Wärmeversorgung sorgt eine zuverlässige Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1991. Ein Holzkaminofen im Wohnzimmer schafft an kühleren Tagen eine besonders behagliche Atmosphäre.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage mit Abstellraum sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz. Im Keller und im Dachgeschoss befinden sich ca. 100 m² Nutzflächen.

Dieses Einfamilienhaus richtet sich an Käufer, die den Wert einer soliden Bestandsimmobilie erkennen und bereit sind, ihre eigenen Vorstellungen vom Wohnen

zu verwirklichen. Mit seiner großzügigen Grundstücksfläche, dem gewachsenen Garten und der charakteristischen Architektur bietet es dafür eine interessante Grundlage.

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen, gewachsenen Wohngegend von Kiefersfelden.

Das Ortszentrum ist rund 700 Meter entfernt. Die nächsten Supermärkte sind bereits nach etwa 350–400 Metern erreichbar. Die Grund- und Mittelschule ist rund 850 Meter entfernt und der Kindergarten St. Martin etwa einen Kilometer.

Der Bahnhof Kiefersfelden liegt rund 1,2 Kilometer entfernt und bietet Bahnverbindungen in Richtung Rosenheim, München, Salzburg und Innsbruck. Auch die Autobahn A93 ist in etwa zwei Kilometern Entfernung schnell erreichbar.

Objektnummer: 26042042 - 83088 Kiefersfelden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

Herzog-Otto-Straße 2, 83022 Rosenheim
Tel.: +49 8031 - 90 10 88 0
E-Mail: rosenheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com