Samerberg

Samerberg - Grainbach: Großzügige Doppelhaushälfte in sonniger Ortsrandlage

??????? ????????: 25042016

???? ??????: 849.000 EUR • ?????????: ca. 185 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 518 m²

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ??? ?????

??????? ????????	25042016
?????????	ca. 185 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1994
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	849.000 EUR
?????????	3,2 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 60 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???????????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	16.09.2035

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	68.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	B
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1994

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

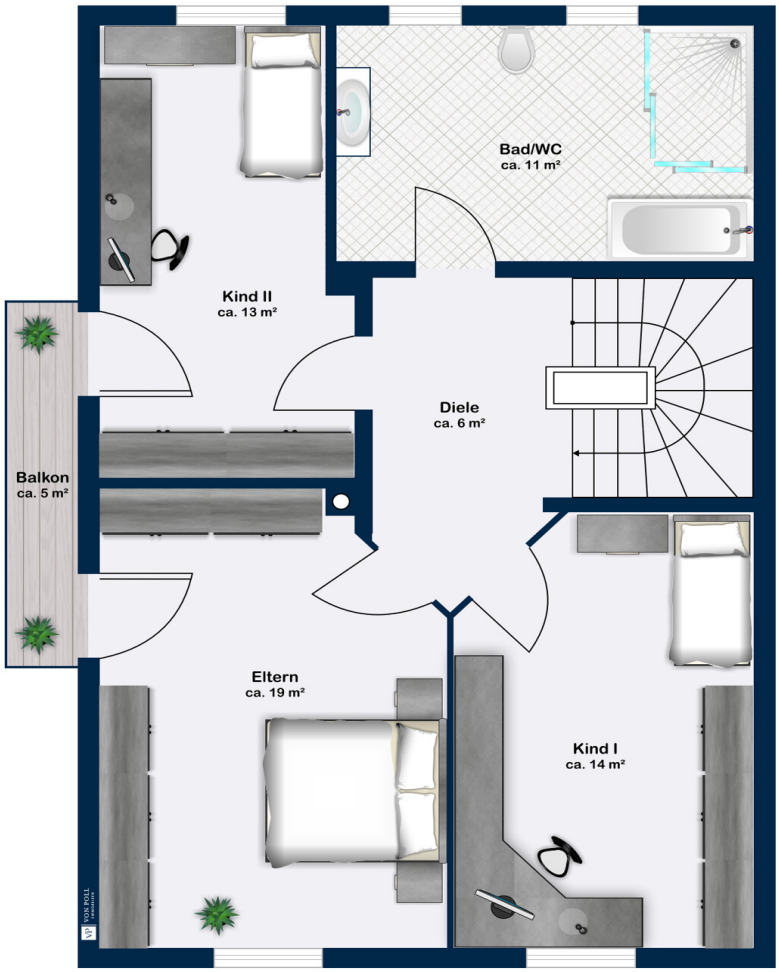
?? ???????

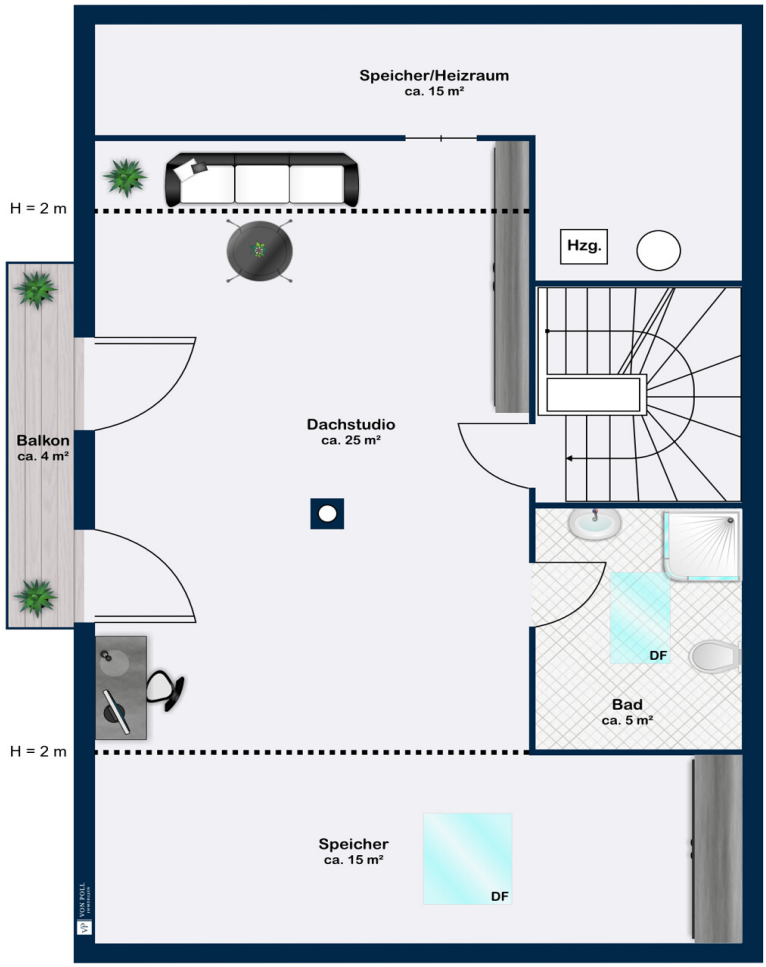
??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?? ???????

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

??????


Bad/WC
ca. 11 m²
Kind II
ca. 13 m²
Diele
ca. 6 m²
Balkon
ca. 5 m²
Eltern
ca. 19 m²
Kind I
ca. 14 m²


Speicher/Heizraum
ca. 15 m²
H = 2 m
Hzg.
Balkon
ca. 4 m²
Dachstudio
ca. 25 m²
DF
Bad
ca. 5 m²
H = 2 m
Speicher
ca. 15 m²
DF

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ???????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ????????????.

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

??? ????? ????????

Die 1994 in massiver Bauweise errichtete und seitdem behutsam modernisierte Doppelhaushälfte überzeugt nicht nur durch ihre sonnige Lage oberhalb des Ortszentrums von Grainbach, sondern insbesondere auch durch das großzügige Raumangebot und die ausgesprochen gepflegte, wertige Ausstattung.

Über eine Fläche von ca. 185 m² verteilen sich u.a. eine offene Küche, ein heller Wohn-Essbereich mit Holzofen und Zugang zur Südwestterrasse, ein Büro/Gastraum, drei Schlafzimmer, ein geräumiges Dachstudio, zwei Bäder, sowie Speisekammer und Gäste-WC.

Die Immobilie verfügt über keinen Keller, dafür stehen im Erdgeschoss eine Waschküche und ein Abstellraum zur Verfügung, die kurze Wege und eine bequeme Nutzung ermöglichen.

Die Immobilie ist mit Edelholz-Parkett, Fliesen und hochwertigem Laminatboden im Dachstudio ausgestattet, Küche und Büro im Erdgeschoss verfügen über Fußbodenheizung, ebenso das Bad im Obergeschoss.

Die überdachte Natursteinterrasse mit sonniger Südwestausrichtung und der pflegeleichte, schön angelegte Garten laden zum Aufenthalt im Freien ein.
Ein eigener Hausbrunnen sorgt für umweltfreundliche Brauchwassernutzung und erleichtert die Gartenbewässerung.

Zum Haus gehören außerdem eine geflieste Doppelgarage mit Satteldach, elektrischen Toren, Zwischenboden als Stauraum sowie drei Freiflächenstellplätze.

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

????????????? ??? ???????

Modernisierungen
2011
Küche, Bad im Obergeschoss, sämtliche Holzböden, Einbau Schwedenofen, Grundriss
2016
Umfassende Modernisierung Dachstudio
2020
Außenanlage inklusive Terrasse und Pflasterung Einfahrt
2025
Parkett Büro/Gastraum

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

??? ??? ??? ?????????

Lage & Verkehrsanbindung

Die Doppelhaushälfte befindet sich in sonniger Ortsrandlage oberhalb des idyllischen Ortskerns von Grainbach, einem der vier Hauptorte der Gemeinde Samerberg.
Das landschaftlich reizvoll gelegene Grainbach ist von München rund 75 km, von Salzburg etwa 80 km und von Innsbruck ca. 100 km entfernt.

An Verkehrsanbindungen stehen folgende Optionen zur Verfügung:

Autobahn: Über die A8 (Ausfahrt Achenmühle) oder A93 (Ausfahrt Brannenburg) in rund 10, bzw. 20 Minuten erreichbar.

Bahn & ÖPNV: Die nächstgelegenen Bahnhöfe befinden sich in Rosenheim bzw. Raubling; von dort verkehren RVO-Buslinien 9493 und 9573 nach Grainbach.

Kindergärten & Schulen

Die Grundschule Samerberg, Kinderkrippe und Kindergarten befinden sich zwischen Grainbach und Törwang, rund 2 km entfernt.

Weiterführende Schulen (z. B. Mittelschule in Neubeuern, Michael-Ende-Schule in Raubling, Realschule in Brannenburg sowie Gymnasien in Rosenheim) sind mit Schul- oder Linienbussen gut angebunden.

Einkaufsmöglichkeiten

Im Ort vorhanden:
Dorfbäcker und Getränkemarkt in Grainbach, der nächste Supermarkt ist rund 3 Kilometer entfernt.

Freizeit & Naherholung

Die Hochriesbahn liegt quasi vor der Haustür, von der Immobilie aus können Sie wunderschöne Bergwanderungen starten, Panoramawanderungen wie zum Hochriesgipfel, Rundwege durch Almwiesen bieten vielseitige Freizeitmöglichkeiten

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 68.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Verfügbarkeit ab sofort oder nach Absprache.

Gerne bieten wir Ihnen über unser Partnerunternehmen VON POLL FINANCE maßgeschneiderte Finanzierungslösungen mit einer Best-Zins-Prüfung aus rund 700 Finanzinstituten an.

??????? ????????: 25042016 - 83122 Samerberg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Bernd Salzmann

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com