

Vogtareuth – Vogtareuth

# Attraktive 3-Zimmer Wohnung in ruhiger und dörflicher Lage!

Objektnummer: 24042015



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

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

Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Auf einen Blick

|               |                           |
|---------------|---------------------------|
| Objektnummer  | 24042015                  |
| Wohnfläche    | ca. 80 m <sup>2</sup>     |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung         |
| Zimmer        | 3                         |
| Schlafzimmer  | 2                         |
| Badezimmer    | 1                         |
| Baujahr       | 1993                      |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 349.000 EUR   |
| Wohnungstyp           | Etagenwohnung   |
| Provision             | 2,975 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | modernisiert  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 18 m <sup>2</sup>                                 |
| Ausstattung           | Kamin, Einbauküche,<br>Balkon                         |

Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                            |
|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis          |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            | Endenergieverbrauch     | 91.95 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 22.03.2028     | Energie-Effizienzklasse | C                          |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                            |

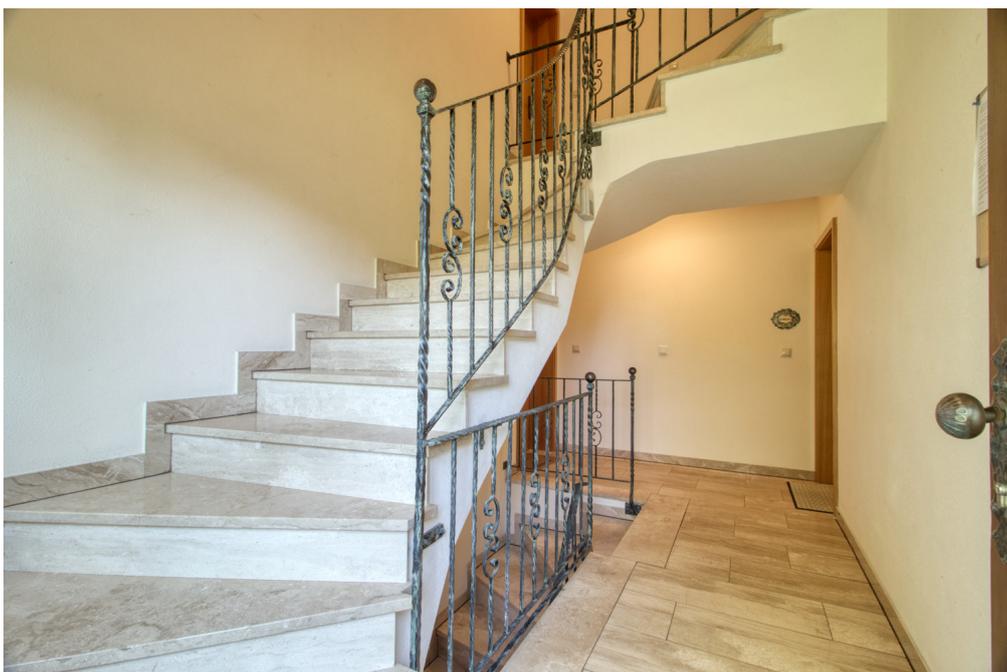
Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Die Immobilie



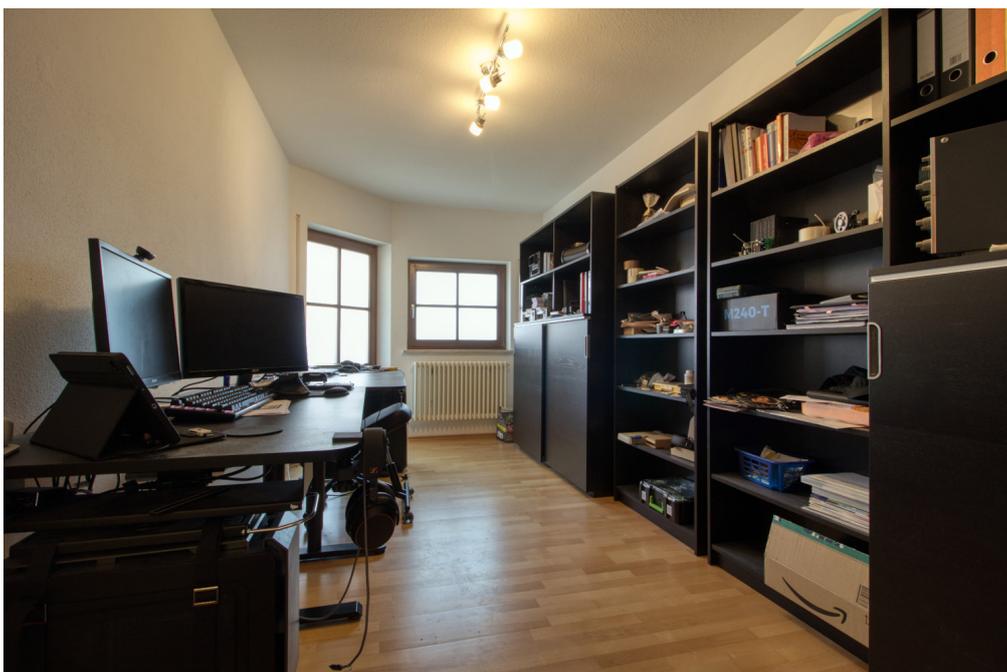
Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Die Immobilie



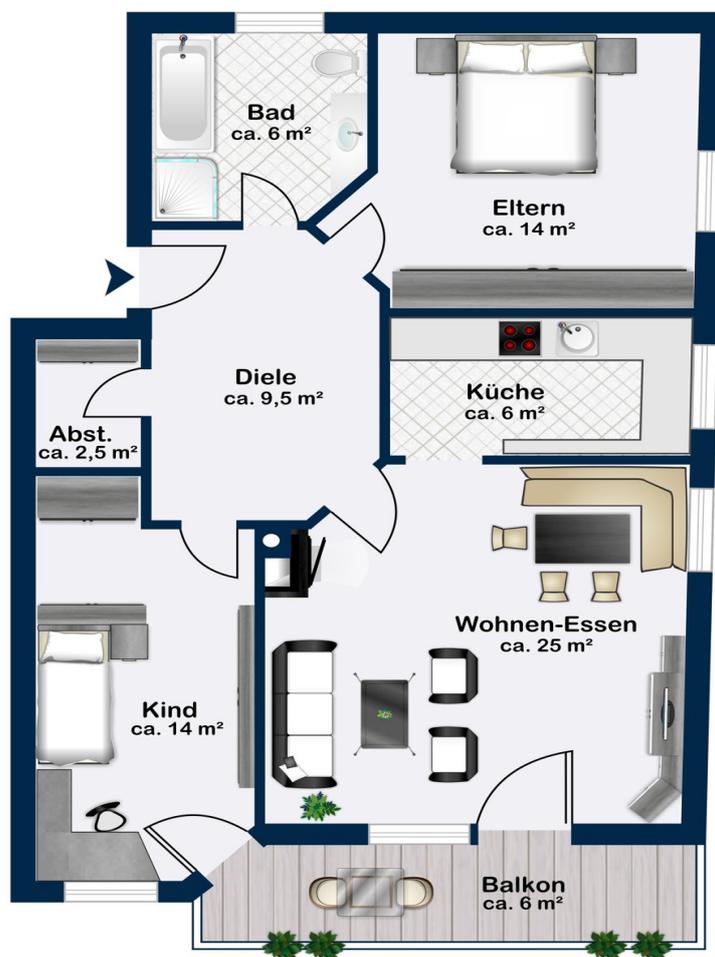
Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Die Immobilie



Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Grundrisse



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: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird eine gepflegte und geräumige 3 Zimmer-Wohnung im 1. OG. Die Wohnung befindet sich in einem Gebäude mit nur 4 Wohneinheiten und ist inmitten des kleinen Orts Zaisering sehr ruhig gelegen. Vor dem Haus befinden sich 4 Garagen und 4 Außenstellplätze, wovon jeweils eine Garage und ein Stellplatz der Wohnung zugeordnet sind. Ein gepflasterter Weg führt an den Garagen vorbei zum Hauseingang auf der Nordseite des Gebäudes. Über das breite Treppenhaus mit Travertin-Böden können auch größere Möbelstücke gut transportiert werden. Die gut geschnittene Wohnung verfügt über eine knapp 10 m<sup>2</sup> große Diele, einen kleinen Abstellraum, ein Bad mit Wanne und Dusche sowie WC, eine Küche, einen ca. 25 m<sup>2</sup> geräumigen Wohn-Essbereich mit Zugang zum Südbalkon sowie ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer und ein ebenfalls ca. 14 m<sup>2</sup> großes Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit Zugang zum Südbalkon, der ca. 6 m<sup>2</sup> groß ist. Die im Jahr 1993 gebaute Anlage und auch die Wohnung befinden sich in einem guten Zustand. In allen Wohn- und Schlafräumen wurde ein Parkettboden verlegt. Bad, Flur und Küche haben Fliesenböden. Im Wohnzimmer gibt es einen Kaminanschluss, der momentan aber nicht genutzt wird. Die 2-fach verglasten Holzfenster sind gut erhalten und verfügen über Rollos mit elektrischen Gurtwicklern. Der überdachte Südbalkon ist gefliest und ausreichend groß für einen Tisch und zwei Stühle sowie ggf. einen kleinen Gasgrill. Besonders hervorzuheben ist u.a. der ca. 18 m<sup>2</sup> große gemauerte und vollständig geflieste Kellerraum, in dem sich auch eine Waschmaschine und ein Trockner befinden. Darüber hinaus bleibt genügend Platz für eine kleine Werkstatt mit Stauraum. Ferner steht als Sondernutzungsrecht ein ca. 15 m<sup>2</sup> großer gepflasterter Bereich vor den Garagen zur Verfügung, der sich als Sitzecke oder Abstellplatz für Fahrräder usw. eignet. Die Einbauküche samt Elektro-Großgeräten ist im Kaufpreis enthalten. Auch weitere Einrichtungsgegenstände wie z.B. das Wohnzimmer und das Schlafzimmer können gegen Ablöse übernommen werden. Die Freistellung der Wohnung ist bei Bedarf auch kurzfristig möglich. Mit einer Internetgeschwindigkeit von bis zu 250 Mbit/s ist die Wohnung auch für Homeoffice-Tätigkeiten gut geeignet.

Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Alles zum Standort

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnlage in der Gemeinde Vogtareuth-Zaisering im bayrischen Landkreis Rosenheim. Im Ort selbst gibt es kaum Verkehr. Ein Kindergarten ist gut zu Fuß erreichbar, ferner gibt es im Ort eine gute italienische Gaststätte. Der beliebte Hofstätter See mit seinen Badestränden und Kiosken ist nur 2 km entfernt. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind aber nur mit dem PKW oder der Buslinie 435 erreichbar. Die Bushaltestelle liegt ca. 200 m vom Haus entfernt. Laut aktuellem Fahrplan fährt der Bus von Montag bis Freitag zwischen 8 und 18 Uhr ca. 1x pro Stunde, am Wochenende seltener. Weitere Informationen erhalten Sie mit unserem vollständigen Exposé.

Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.3.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.95 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24042015 - 83569 Vogtareuth – Vogtareuth

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)