

FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES

WOHN(T)RÄUME

DAS KLEINE + FEINE IMMOBILIENMAGAZIN

 **IM PLUS®**
Immobilien



*SELTENES EINFAMILIENHAUS
IN SCHÖNER LAGE*

EINBLICKE

■ BAUJAHR
1988

■ ART
Einfamilienhaus

■ WOHNFLÄCHE
238 m² und 190 m² Nutzfläche

■ GRUNDSTÜCKSGRÖSSE
828 m²

■ ENERGIE
Ölheizung

■ ENERGIEVERBRAUCHSKENNWERT
127,1 kWh / (m²*a)

■ GARAGEN
Doppelgarage mit Abstellraum

■ ZIMMER
6 + 2 Zimmer im Souterrain

■ KAUFPREIS
735.000,- €

■ PROVISION
3,57% auf den Kaufpreis inkl. MwSt.





TRETEN SIE EIN! ZUM VERLIEBEN

Ein Einfamilienhaus mit viel Charme, Gefühl und Ambiente

GROSSKARO



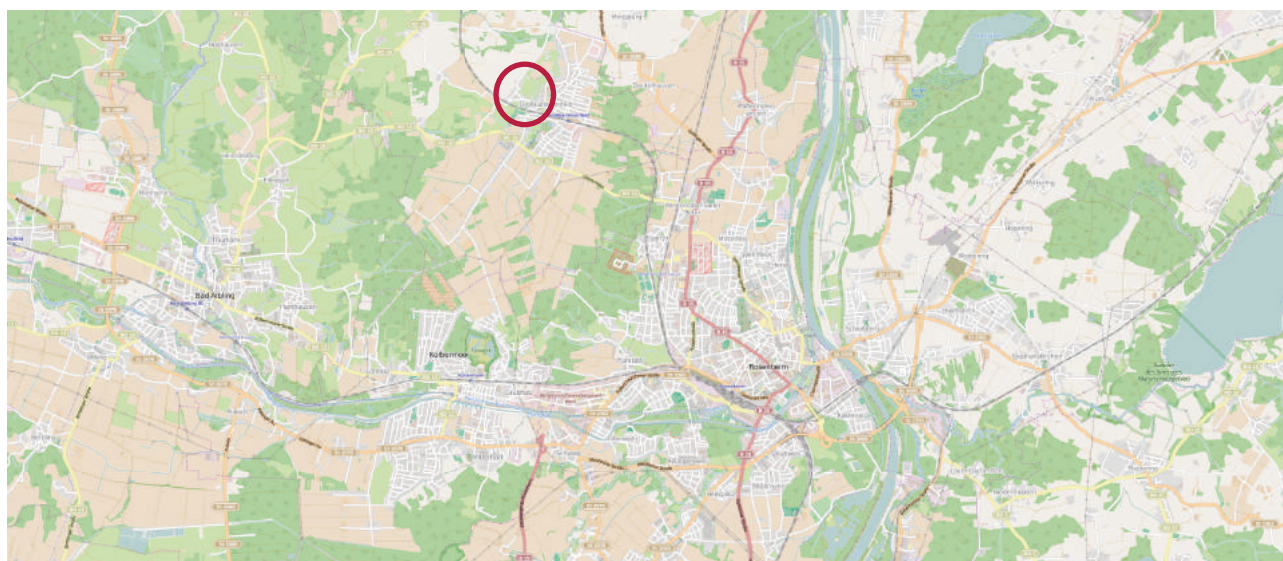
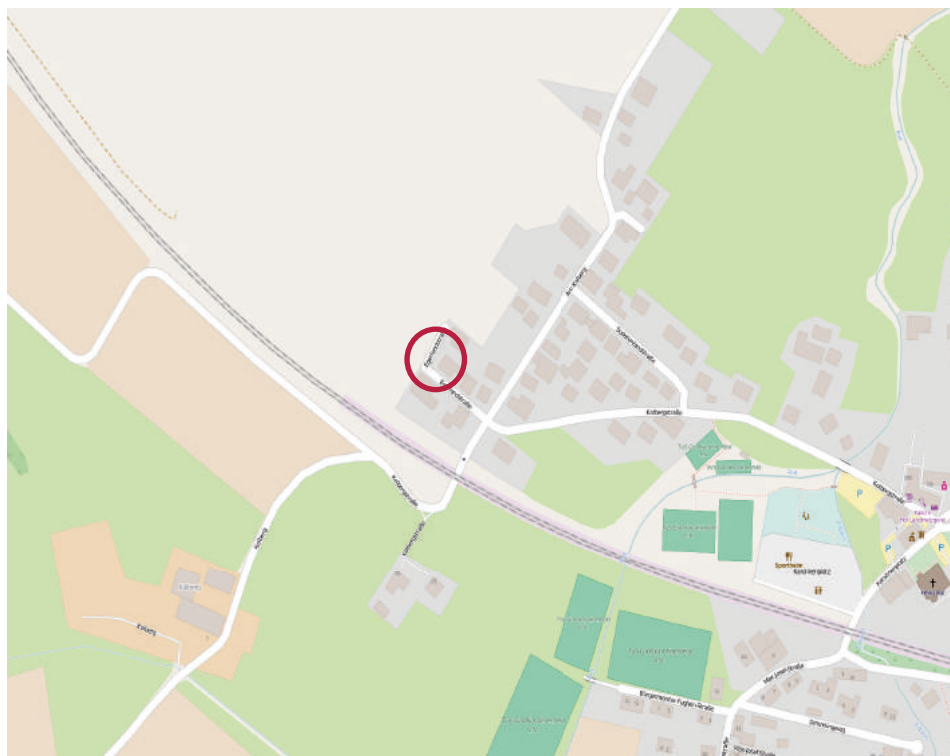
Die Gemeinde Großkarolinenfeld mit ca. 7.100 Einwohnern liegt im Landkreis Rosenheim. Sie liegt nur 7 km nördlich von Rosenheim, 8 km von Bad Aibling, jeweils 27 km von Wasserburg am Inn und Ebersberg sowie 57 km von der Landeshauptstadt München entfernt. Zu den Anschlussstellen Bad Aibling und Rosenheim der Bundesautobahn A 8 sind es jeweils 12 km. Großkarolinenfeld ist gut in den regionalen Busverkehr eingegliedert

und besitzt einen eigenen Bahnhof an der Bahnstrecke München–Rosenheim, der etwa jede Stunde von Regionalbahnen bedient wird (ab Ende 2013 alle 30 Minuten).

Großkarolinenfeld, in reizvoller Landschaft gelegen, ist ein Ort zum Wohlfühlen mit lebhaftem, abwechslungsreichen Eigenleben und vielen Möglichkeiten für Freizeit, Sport, Kultur und Kommunikation.

Es verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Banken, Ärzten, Sportstätten, Cafés, und Restaurants. Im Ort finden Sie 2 Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule (höher geführte Schulen befinden sich in Rosenheim und Bad Aibling – je ca. 5 – 6 km entfernt). Zahlreiche Vereine und kulturelle Angebote decken jeden Bedarf und Anspruch hinreichend ab.

Durch die nahegelegenen Alpen sowie die zahlreichen Seen in unmittelbarer Umgebung ist besonders der hohe Freizeitwert hervorzuheben.



FÜR *Sie* UNSER AUSFÜHRLICHES EXPOSÉ-MAGAZIN



Ihr
Markus Fischinger

Wir freuen uns Ihnen mit diesem Exposé ein außergewöhnliches Haus anbieten zu können.

Im Alleinauftrag verkaufen wir für den Eigentümer dieses elegante und großzügige Einfamilienhaus in Großkarolinenfeld. Gut gefallen hat uns der tolle Garten und der wirklich schöne Wintergarten. In der Straße können Kinder noch ungezwungen spielen und werden nicht ständig von Autos gestört.

Ebenso finden wir die Aufteilung der einzelnen Räume, und die offene Architektur mehr als gelungen. Die Küche und die angrenzende Bauernstube bieten enormen Charakter und wird der neuen Familie als Mittelpunkt für das tägliche Leben zur Verfügung stehen.

Im Sommer beneide ich jetzt schon die neuen Besitzer des Hauses. So konnte ich mich vom Charme des Wintergartens der komplett zum öffnen ist beim Wohnzimmer bei einem Gläschen Wein mit den Eigentümern persönlich überzeugen. Gerne wäre ich noch länger sitzen geblieben. Jedes Mal wenn ich die Möglichkeit dazu habe, gehe ich in den Wintergarten und genieße einfach die Aussicht in die Nachbarschaft.

Wir sind Stolz darauf Ihnen dieses bildschöne Haus anbieten zu können.

Anhand dieses Exposé-Magazins hoffen wir Ihnen das Haus „bildhaft“ so gut wie möglich darstellen zu können.

Sollten Sie noch weiterführende Unterlagen wie Grundrisse, Energieausweis, Baubeschreibung oder Lageplan wünschen, so können wir diese gerne per Email an Sie versenden.



SIE WERDEN

FREUDE

AN DIESEM HAUS HABEN



Da das Haus an der Bebauungsgrenze steht, bietet es Ihnen einen traumhaften Ausblick auf Wiesen und Wälder. Ein Traum für jede Familie.



1



2



3

1

Der Eingangsbereich: Offen und mit vielen Stellmöglichkeiten. Zugang zu hinteren Terrasse sowie zum Abstellraum und der großzügigen Doppelgarage.

2

Viel Grün ist um das Haus versehen worden. Der Garten ist pflegeleicht und schick angelegt.

3

Blick auf den Eingangsbereich sowie die Doppelgarage.



Erdgeschoss

ELEGANT. HELL. GROSSZÜGIG.

Stolz steht es da! Ein freistehendes Einfamilienhaus an der Bebauungsgrenze, umgeben von wunderschönem Grün mit Wiesen und Feldern. Perfekt zum Spazieren gehen oder zum Joggen.

Das Haus macht einen einladenden und offenen Eindruck. Es wartet auf eine Familie, die sich hier wohlfühlen wird.

Sie betreten das Haus über den großzügigen Eingangsbereich. Hier lässt sich bequem eine Garderobe stellen. Von dort gelangen Sie geradeaus zu einer kleinen Terrasse sowie zur Doppelgarage mit sep. Abstellraum. Die Küche hat eine angenehme Größe und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, welche im Kaufpreis bereits inkludiert ist. Zudem haben Sie eine kleine Speisekammer wo Sie Ihre Einkäufe bequem verstauen können.

Angrenzend zur Küche haben Sie die maßangefertigte und hochwertige Bauernstube mit einem wunderschönen Kachelofen. Hier lassen sich gemütliche Abende vollends genießen. Das Wohnzimmer ist schön geschnitten, großzügig und freundlich. Dieser Raum ist mit schicken Terrakottafliesen ausgelegt. Ein Highlight ist der traumhafte, neuere Wintergarten der sich komplett zu einer Terrasse verwandeln lässt. Der Wintergarten verfügt über einen Sensor zur automatischen Beschattung. In lauen Sommernächten werden Sie diesen Platz lieben!

Praktisch ist auf jeden Fall das weitere Duschbad welches sich zudem hervorragend als Gäste-WC nutzen lässt. Das gesamte Erdgeschoss wird über eine Fußbodenheizung beheizt.





Sie kochen gern?
in der großen Küche
spielt sich hauptsächlich das
Leben der Familie ab!





1

Sie kochen gern? Dann gefällt Ihnen vielleicht die elegante Einbauküche. Diese ist im Kaufpreis bereits enthalten und kann gerne übernommen werden.

2

Es gibt ein Cerankochfeld, einen großen Kühlschrank und viele Annehmlichkeiten.

3

Der tolle Kachelofen in der maßangefertigten Bauernstube wird Ihnen mit Sicherheit gefallen.



2



3



1 |

Das Badezimmer bietet Ihnen viel Platz. Badewanne und Dusche ermöglichen Ihnen einen perfekten Start in den Tag.

2 |

Natürlich haben Sie auch zwei Dachflächenfenster in Ihrem neuen Bad.





3



4

3

Eines der Schlafzimmer in dem Sie mit Sicherheit schöne Träume haben werden.

4

Doppelwaschbecken und ein direkter Wäscheschacht in den Waschkeller erleichtern Ihnen einiges.



GEMÜTLICH.
HELL. SCHICK.



1

Alle Schlafzimmer bieten Ihnen eine angenehme Größe.

2

Im Erdgeschoss befindet sich ein praktischen Kinder -oder Gästebad

3

Viele Gestaltungsmöglichkeiten werden Ihnen geboten.

4

Die Bodentiefen Fenster in den beiden hinteren Schlafzimmern machen die Räume hell und freundlich. Zudem haben Sie einen wirklich tollen Ausblick.



5

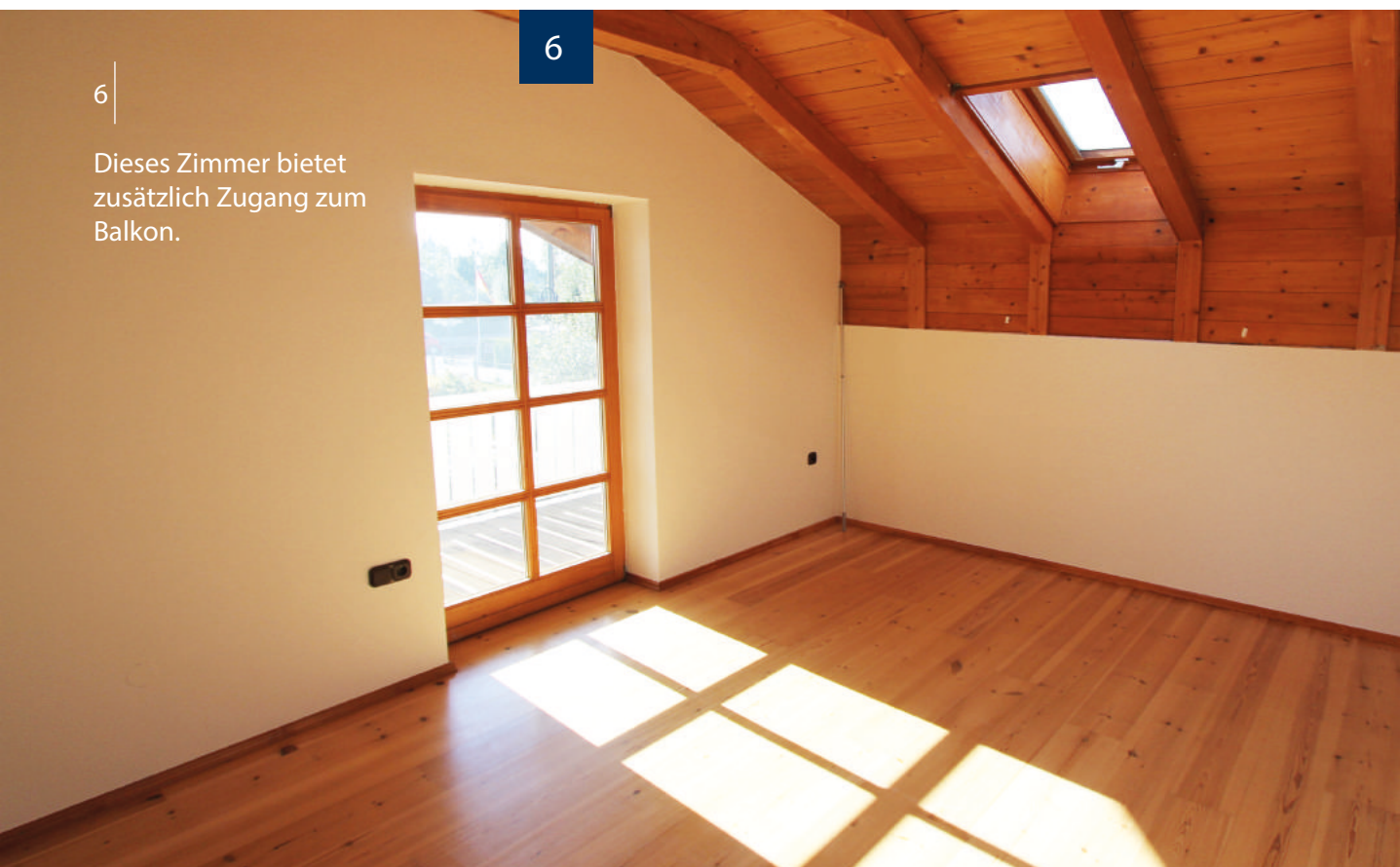
Die schönen Böden werden Ihnen bestimmt gefallen.

5

6

Dieses Zimmer bietet zusätzlich Zugang zum Balkon.

6





Obergeschoss

PRAKTISCH. NUTZVOLL.



Zusätzlich WC im Keller!



Das Obergeschoss bietet Ihnen vier Zimmer. Angenehme Raumgrößen mit einem interessanten Schnitt werden Sie hier begeistern.

Das Badezimmer ist mit einer Wanne, Dusche und Fenster ausgestattet. Hier lässt sich der Tag gut Starten! Zudem gibt es noch einen Raum in dem schon Anschlüsse für eine weiteres Bad integriert sind. Natürlich können Sie diesen Raum auch nach Ihren eigenen Wünschen umgestalten z. b. als begehbare Kleiderschrank.

Bei zwei Zimmern ist ein Balkonzugang vorhanden. Selbstverständlich können Sie hier den wunderbaren Blick in die Natur genießen.



3

Der großzügige Hobbyraum macht so einiges her! Dieser ist über 30 m² groß.

4

Sie brauchen ein Büro? Kein Problem! Im Keller gibt es einen Raum mit allen benötigten Anschlüssen.



Sie legen Wert auf einen
großen Garten?
Genießen Sie mit Ihren
Lieben die großzügigen
Grünflächen rund ums Haus.



1

Einer der Kellerräume.



2

Ein weiterer Eindruck für den tollen Hobbyraum.

Der Keller bietet Ihnen noch mehr Platz. Drei Kellerräume, ein mögliches Büro, ein weiteres WC und ein großer Hobbyraum.

Der riesige Hobbyraum ist mit Heizung und einer großen Abböschung versehen. Auch könnte dieser für ein weiteres Zimmer sehr gut dienen. Ebenso verfügt das Büro über eine Tageslicht helle Abböschung. Herz was willst du mehr! Zudem haben Sie natürlich einen separaten Waschraum mit einem zentralen Wäscheschacht.

Der Garten ist recht groß und gut gewachsen. Nur ein direkter Nachbar ist hier vorhanden! Im Garten ist genügend Fläche vorhanden um zum Beispiel ein Unterstand für ein Wohnmobil zu stellen.

Selbstverständlich verfügt das Haus über eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor. Hinter der Garage ist zudem noch ein Abstellraum für Fahrräder oder Gartengeräte vorhanden.

Noch ein Wort zum Zustand. Das Haus wurde pfleglich und mit Liebe behandelt. Jedoch sind zum Beispiel die Küche oder die Heizung in die Jahre gekommen. Hier sind unter Umständen ein paar Investitionen zu tätigen.

Aber alles in Allem ist dies ein Haus, das von der außergewöhnlichen Größe, vom schicken Grundstück und der eleganten Aufteilung wenig Mitbewerber fürchten muss.



FREUDE AM WOHNEN IDEEN FÜR VERÄNDERUNGEN BLICKE AUF SCHÖNES



Die IM PLUS Immobilien GmbH ist auf den Verkauf und die Vermietung von Neubau und Bestandsimmobilien in der Region Rosenheim spezialisiert.

Dabei konzentrieren wir uns auf Häuser und Wohnungen für den Privatbereich. Wir betreuen repräsentative Villen und Objekte zur Kapitalanlage. Auch einzelne Gewerbeobjekte vermarkten wir.

Wir bieten unseren Kunden ein umfassendes und weitreichendes Marketingkonzept. Dabei legen wir großen Wert auf eine ausführliche und genaue Verkaufspreisermittlung sowie auf eine ehrliche Arbeitsweise.

Markus Fischinger
Immobilienmakler

Mobil: 0162/418 48 49
m.fischinger@implus-immobilien.de

IM PLUS Immobilien GmbH

Kunstmühlstr. 17
83026 Rosenheim

Telefon 08031/22 036 10

Telefax 08031/22 036 113

Email info@implus-immobilien.de

Internet www.implus-immobilien.de

www.facebook.de/implusimmobilien

<http://gplus.to/implusimmobilien>



Impressum ■ Leben und Wohnen mit Immobilien erscheint 2 x im Jahr und ist kostenlos. ■ Herausgeber dieses Magazins ist die Firma IM PLUS Immobilien GmbH, Kunstmühlstr. 17 in 83026 Rosenheim ■ Fotos: Fotolia.com und Objektfotos des Eigentümers. ■ Alle Text- und Bildrechte liegen beim Eigentümer und Herausgeber. ■ Die Veröffentlichung - auch nur auszugsweise - in anderen Print-, Online-, und Offlinemedien bedarf der Genehmigung.