

Exposé

Einfamilienhaus in Poggersdorf

Top modernisiertes, Ein - Zweifamilienhaus, voll unterkellert, mit zwei separaten Eingängen



Objekt-Nr. OM-383663

Einfamilienhaus

Verkauf: **497.000 €**

Ansprechpartner:
Moldenhauer
Mobil: +43 670 6524748

9130 Poggersdorf
Kärnten
Österreich

Baujahr	1961	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.345,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	244,00 m ²	Stellplätze	7
Nutzfläche	366,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein komplett saniertes, sehr schönes gepflegtes, massiv erbautes Haus mit einer Grundstücksgröße von ca. 1345 m². (Wird in dieser Gegend nicht mehr in der Größe parzelliert). Es hat eine Wohnfläche von ca. 244 m² und ist vollunterkellert. Ab 2002 wurde das Dach erneuert, Fassade, Putz und Dämmung, Austausch aller Fenster, teilweise elektrisch, Austausch der Heizkörper, Elektrik, Fliesen. Neue Pelletheizung ab 2020 , ab 2023 neuer Wasserspeicher, Vorbereitung für Solarthermie. Neuer Wintergarten.

Alle Geschossdecken sind aus Beton . Der Keller (Deckenhöhe 2m), hat eine Fläche von ca. 122 m² und ist unterteilt in 5 Räume, (der größte Raum im Keller ist 5,60m x 4,60m) und einem Heizraum. In diesem befindet sich die Gilles Pelletheizung aus dem Jahre 2020, mit 2 großen Speichern für die Warmwasser- und Heizungsaufbereitung von 2020 und 2023. Das Haus hat einen 40m² großen Südbalkon und darunter ein Wintergarten mit Schiebetüren. An der Nordseite befindet sich ein separaten Eingang und darüber ein kleiner Balkon., Das Haus kann auch in zwei Einheiten getrennt werden, so das auch Platz für 2 Familien wäre. Außerdem liegt ein genehmigter Bauplan für eine ca. 41 m² große Doppelgarage vor.

Im Laufe der Zeit wurden die Fenster getauscht und die Böden saniert, die Elektrik mit Sicherungen befindet sich auf dem neuesten Stand. 2023 wurde ein 80m langer hochwertiger Zaun errichtet. Das Haus hat eine Vollisolierung von 10cm, das Dachgeschoss hat eine Fläche von ca. 120 m² (Deckenhöhe mittig 3,40m) und kann noch ausgebaut werden, falls noch mehr Platz benötigt wird. Das Dach wurde im Jahre 2002 mit Ergoldsbacher Tondachziegel neu eingedeckt.

Ausstattung

Im Erdgeschoss (Deckenhöhe 2,80 m), befindet sich das 53 m² große Wohnzimmer mit Zugang zum großzügigen Garten und zur großen 40 m² großen Terrasse mit dem neu errichteten Wintergarten. Zusätzlich ist im Erdgeschoss eine Küche, wo sich eine große Insel mit Natursteinarbeitsplatte befindet. Es sind hier in dieser Etage auch 3 Toiletten vorhanden. Das Obergeschoss, (Deckenhöhe 2,60 m), teilt sich in weitere 4 Zimmer. Zusätzlich gibt es dort noch 2 Bäder eins mit Wanne, welches 2023, neu errichtet wurde. Das andere Bad ist mit einer ebenerdigen Dusche und einer weiteren Toilette. Alle Jalousien im Obergeschoss verfügen über eine elektrische Steuerung.

Zusätzlich gibt es zu dem Haus ein vom Architekten erstellten Einreichplan zum Ausbau des Dachgeschosses von 120m².

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

In ca. 900 m Entfernung befindet sich die Autobahnauffahrt nach Klagenfurt und Wien und eine Bushaltestelle ist in unmittelbarer Nähe. Ein neuer Spar Einkaufsmarkt ist in 300m Entfernung, sowie ein Fleischabholmarkt, Tankstelle, Apotheke, Bank, Café, Friseur und ein Pizza und Dönerimbiss. Durch die Nähe zu Klagenfurt (8min) und die damit verbundene Infrastruktur ist diese Immobilie sehr interessant. Nur 15 min zum Wörthersee und die andere Richtung 15 min zum Klopeiner See.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	213,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



53 m² großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



großes Wohnzimmer



offene Galerie



53 m² großes Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



offene Galerie

Exposé - Galerie



40m² Terrasse mit Schiebetüren



offene Galerie

Exposé - Galerie



Küche mit Tresen



Duschbad

Exposé - Galerie



ebenen erdige Dusche



Exposé - Galerie



Wannenbad



Einbauküche

Exposé - Galerie



Ruheraum mit Sauna

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



großer Garten



Exposé - Galerie



zweiter Treppenaufgang



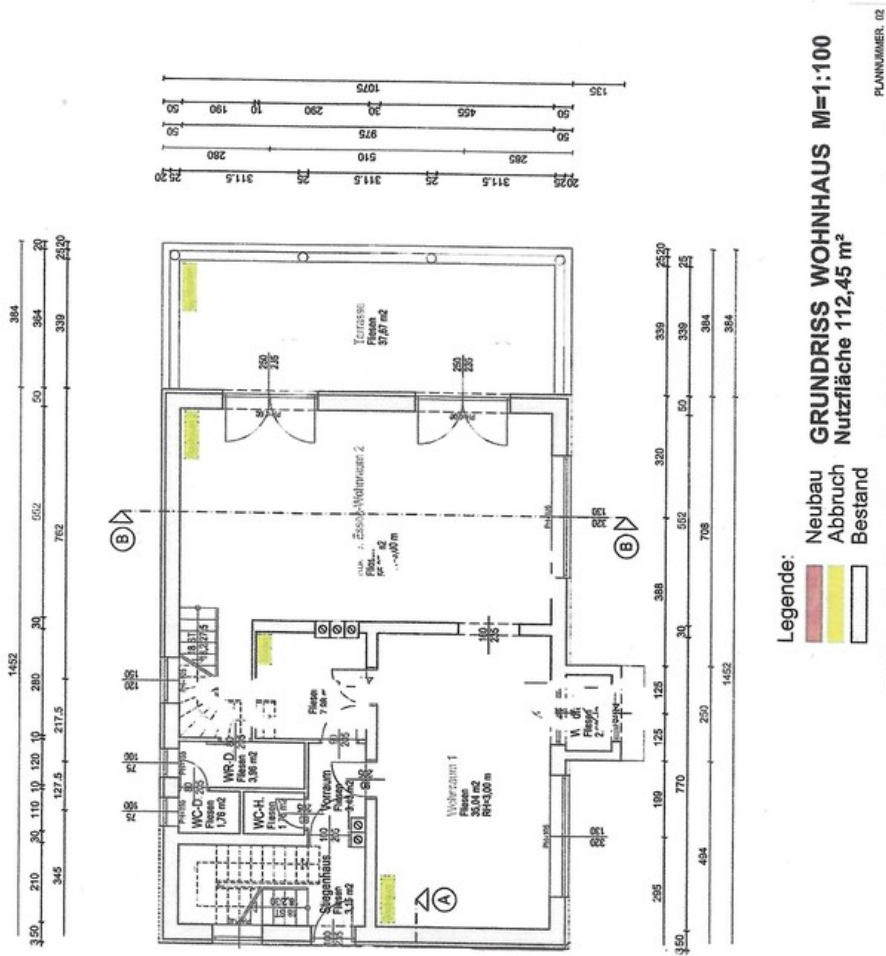
Heizraum mit zwei Speichern

Exposé - Galerie



helle geflieste Kellerräume

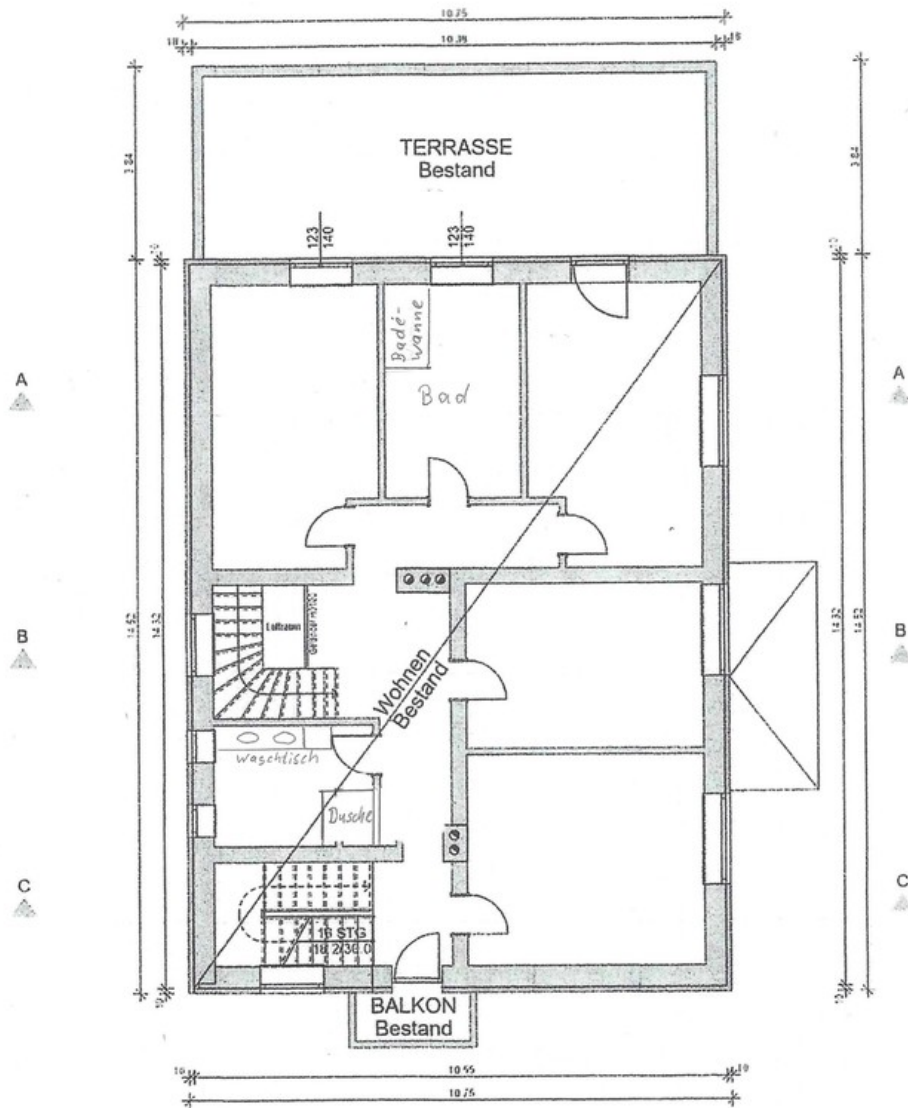
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



1 Obergeschoss

Obergeschoss