



de sleutel tot nieuw woongeluk!



Am Putzenhof 29, 9843 Grosskirchheim

Omschrijving

Luxeus landhuis met hoofdgebouw en apart gastenverblijf in de Großglockner regio, Hohe Tauern National Park.

Locatie:

- Großkirchheim / Döllach
- indrukwekkend, ruim landgoed midden in de rijke natuur van het bovenste Mölltal bij Heiligenblut
- perfect georiënteerd, zonnig, prachtig en weids uitzicht in alle richtingen, ook naar de Großglockner regio met de hoogste berg van Oostenrijk
- het hele jaar door gemakkelijk bereikbaar via Villach en Spittal in Karinthië, of via Lienz in Oost-Tirol, in de zomer ook via de Grossglockner-Hochalpenstraße (UNESCO-werelderfgoed)

Eigendom:

- 2 afzonderlijke percelen van in totaal 2.127 m² op een lichte helling met indrukwekkende natuurstenen muren
- verharde toegangsweg met extra parkeerplaatsen

Drie aangrenzende percelen ter grootte van 2386 m² zijn desgewenst bij te kopen!

Hoofdwoning:

- twee verdiepingen, ca. 450 m² woonoppervlak, op perceel 719/7
- licht, moderne landhuisstijl, eerste klas staat
- open haard met chamotte steen
- de inrichting is van hoge kwaliteit, in overeenstemming met de tijdgeest, en voldoet zelfs aan de hoogste eisen

"Grillhütte", een feestelijk hoogtepunt, niet alleen in de zomer maar ook in de winter.

Dubbele garage met carport aan de voorkant:

- verdiepingen met een helling naar de kelder, zodat motoren, fietsen, ... gemakkelijk naar beneden kunnen worden vervoerd
- directe toegang tot het huis vanaf de begane grond en kelder, directe toegang tot de tuin, elektrisch oplaadstation, en nog veel meer

Bouwjaar	2012
Woonoppervlakte	450 m ²
Inhoud	2098 m ³
Perceel	2127 m ²

Omschrijving

Gastenverblijf:

- voor maximaal 6 personen op perceel 719/13
- ca. 100 m² woonoppervlak op de begane grond
- keuken, eet- en woonkamer, terras, 2 slaapkamers, badkamer, WC en carport, volledig gemeubileerd en ingericht
- open haard met chamotte steen
- indien gewenst kan het gastenverblijf worden verhuurd aan toeristen.

De woningen worden in grotendeels gemeubileerde en uitgeruste staat overgedragen na voorafgaande overeenstemming met de kopers.

DIVERSEN:

- alle aansluitingen zoals water, riolering, elektriciteit (1 hoofdmeter, 1 tussenmeter), internet aanwezig
- toegang tot eigen eigendom: gemeentelijke weg
- volledig mechanisch geventileerd
- alle ramen en openslaande deuren met driedubbele beglazing
- muziek, TV in alle kamers, elke kamer kan individueel bediend worden
- stofzuigersysteem in het hoofdgebouw
- rookalarmsysteem
- water ontkalkingssysteem
- en nog veel meer

Verwarming:

- hoofdwoning en gastenverblijf incl. dubbele garage middels pelletverwarming, vloerverwarming en open haard

Bijkomende aankoopkosten:

- overdrachtsbelasting: 3,5%
- inschrijving kadaster: 1,1%
- voorbereidingskosten contract: op aanvraag (notaris)
- makelaarskosten: 3% + 20 % btw

Omschrijving

Over de regio:

De gemeente Großkirchheim met de hoofdplaats Döllach heeft ongeveer 1.300 inwoners, ligt op bijna 1.000 meter boven zeeniveau in het bovenste Mölltal en wordt gekenmerkt door de magie van de bergen. Traditie en oorsprong zijn hier in het Karinthische Mölltal nog stevig geworteld. De natuur, gastvrijheid en heldere berglucht zijn uniek. Talrijke activiteiten en romantische plekjes wachten erop om door u ontdekt te worden. De ongerepte landschappen met bijzondere natuurschatten bieden prachtige wandelpaden, afwisselende excursiebestemmingen langs donderende watervallen en geurige grove dennenbossen.

In de zomer kunt u genieten van de vele almhutten met lokale lekkernijen, bergbeklimmen op de hoogste bergen van Oostenrijk, zwemmen in de natuurlijke zwemmeren van Karinthië, ontspannen fietsen langs de Möll (R8) of nog actiever wakeboarden, raften, canyoning, mountainbiken en downhillbiken.

Wintersportliefhebbers hebben vrijwel onbeperkte mogelijkheden in de regio Nationaal Park Hohe Tauern met het Glocknerdorp Heiligenblut. Van skiën op een van de drieduizend meter hoge bergtoppen, via skitochten over ongerepte hellingen met diepe sneeuw, tot ijsklimmen op een van de vele bevroren watervallen.

Ongeacht de tijd van het jaar - deze regio is fantastisch!

Bergspoorwegen:

Großglockner kabelbanen Heiligenblut 10 km

Mölltaler Gletscherbahn 43 km

Ankogel bergbaan Mallnitz 55 km

Lienzer Bergbahnen / Oost-Tirol 28 km

Natuurlijke zwemmeren:

Weißensee 65 km

Millstätter See 73 km

Ossiacher See 117 km

Wörthsee 140 km

Zell am See 65 km

Omschrijving

Golf:

Golfclub Dolomitengolf Osttirol 27 km

Golfclub Millstätter See 80 km

Golfclub Nationalpark Hohe Tauern Mittersill 85 km

Zweefvliegveld: Nikolsdorf in Osttirol 27 km

Bergbeklimmersdorp Heiligenblut 10 km

Großglockner Höhenweg 15 km

Vrijetijdsvoorzieningen & gastronomie in Großkirchheim

- Natuurzwembad Großkirchheim
- Schietbaan Großglockner
- Curling
- Skilift in het dorp
- Tennis-, voetbal- en basketbalveld
- Klimtoren
- Hohe Tauern manege
- Gartl waterval
- Glockner fietspad R8
- Diverse horecagelegenheden met herbergen, restaurants, trekkershutten...

Meer informatie vindt u op:

www.grosskirchheim.gv.at

www.hohetauern.at

www.heiligenblut.at

Bereikbaarheid / reizen naar Großkirchheim:

- Vanaf Salzburg (vliegveld):
 - 1) A10 Tauernautobahn (Mölltal)
 - 2) Sluis Tauernautobahn (Mölltal)
 - 3) Großglockner Hochalpenstraße (mogelijk van mei tot oktober)































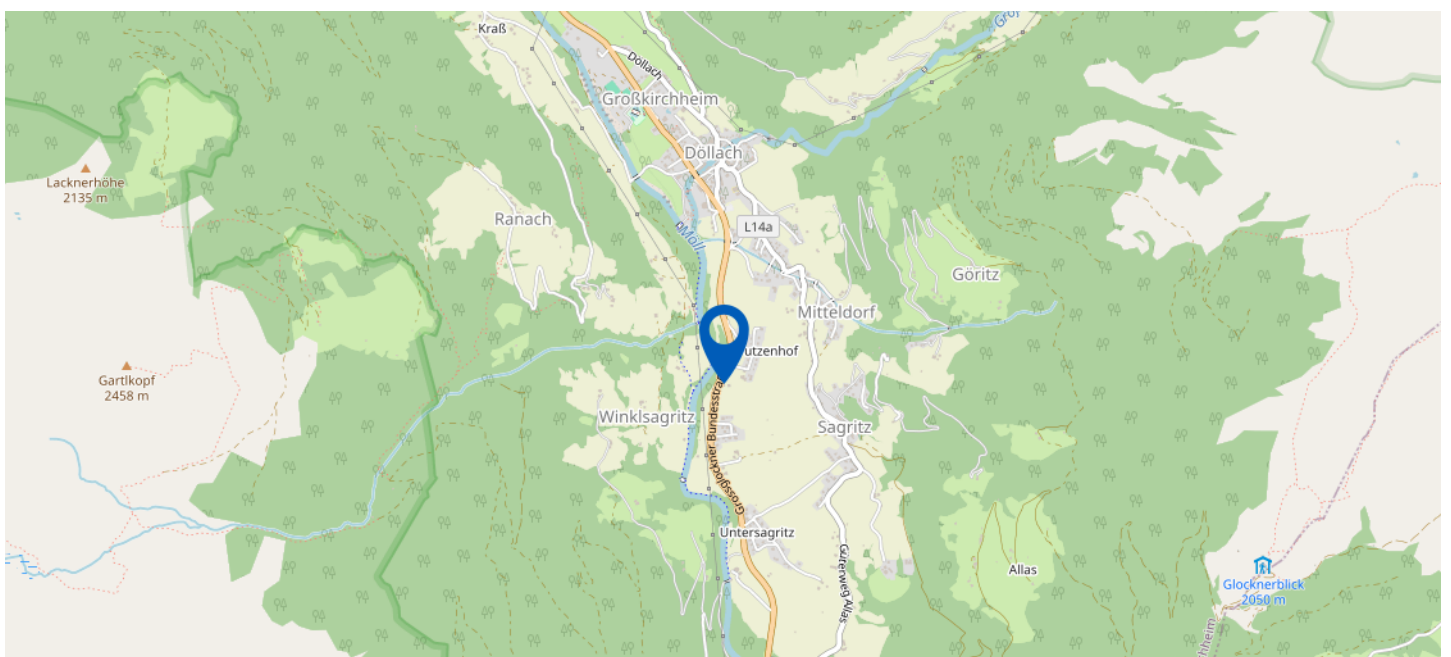
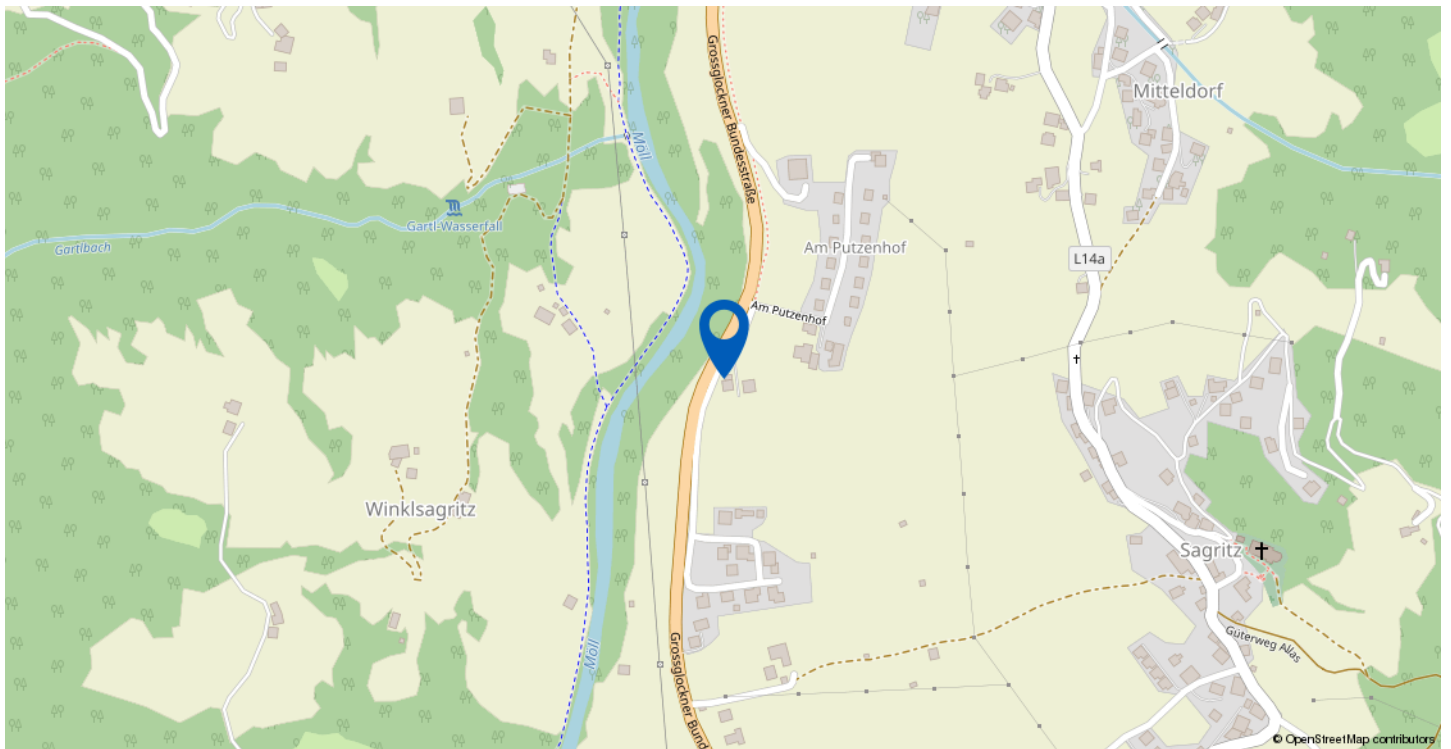






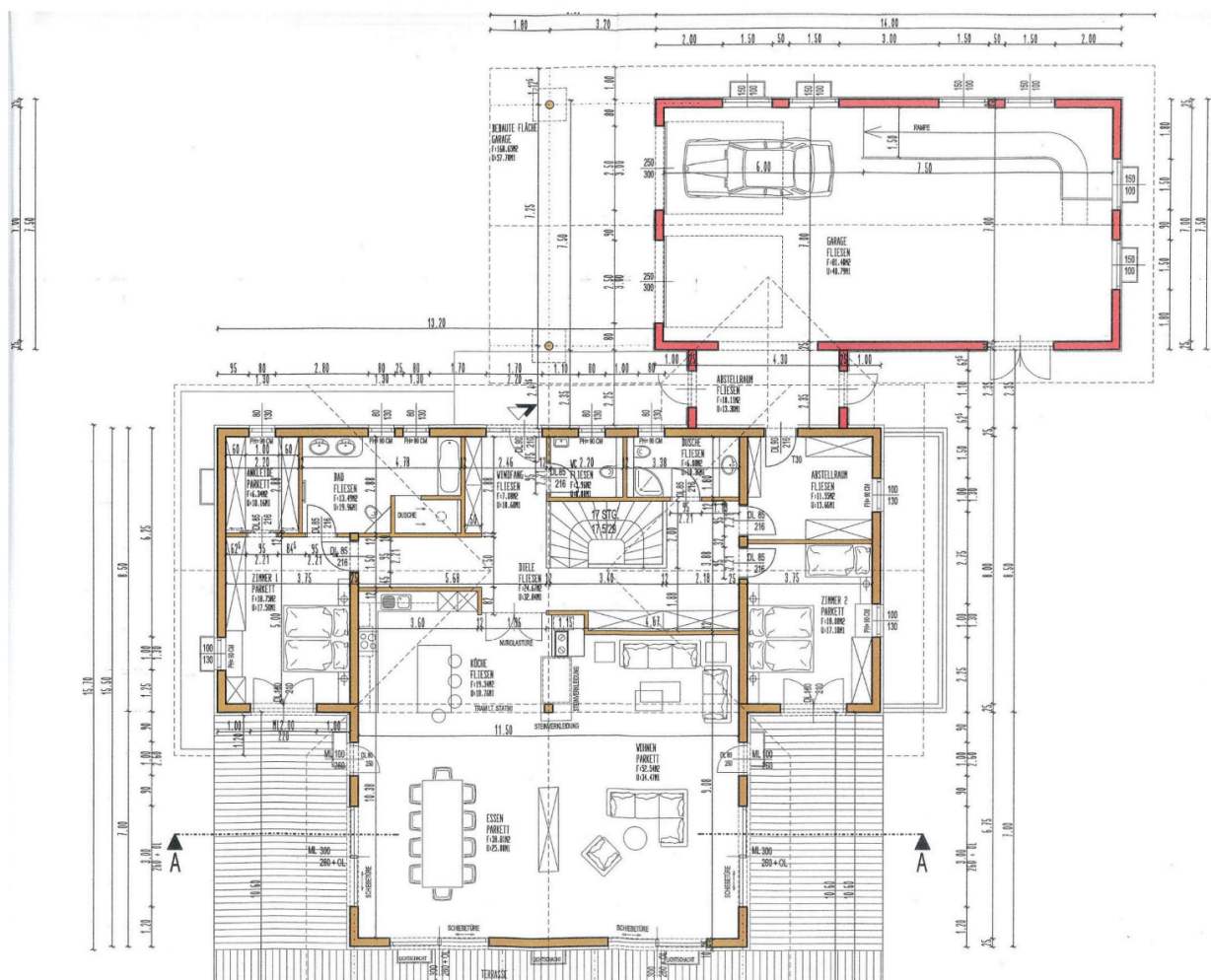


Locatie



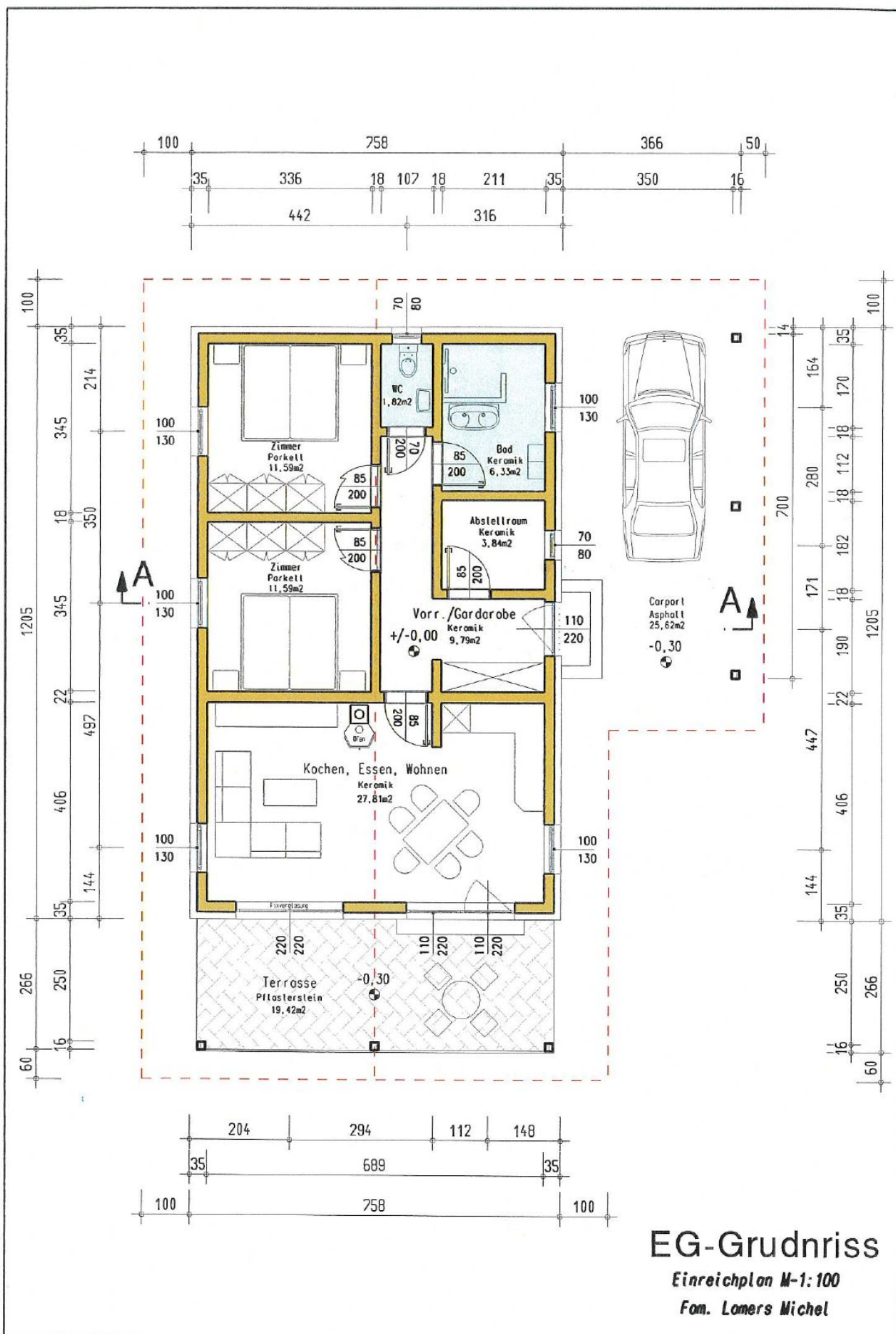
Am Putzenhof 29 , 9843 Grosskirchheim

PLATTEGROND HOOFDWONING B.G.



[illegible]

PLATTEGROND GASTENVERBLIJF







de sleutel tot nieuw woongeluk!

BELANGRIJKE INFORMATIE

Bij woningen ouder dan 30 jaar wordt standaard de "ouderdomsclausule" opgenomen. Deze luidt: Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan (...) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Bij woningen met een eerder bouwjaar dan 2005 wordt standaard de "asbestclausule" opgenomen. Deze luidt: In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/ materialen aanwezig zijn. Indien deze worden verwijderd dienen door koper maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en aanvaardt alle aansprakelijkheid en gevolgen die uit de aanwezigheid van asbest en/of de verwijdering van asbest uit de onroerende zaak kan voortvloeien. In afwijking van artikel 6.3. van deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst als gevolg van de aanwezigheid van enig asbest in welke samenstelling en/of op welke plaats dan ook voor rekening en risico van koper.

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

De koper kiest binnen 2 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst een notaris voor de overdracht van het onroerend goed. Indien de koper een notaris kiest met een vestigingsplaats die meer dan 15 km van het verkochte gelegen is, dan komen de kosten van volmacht(en) van de verkoper voor rekening van de koper.



de sleutel tot nieuw woongeluk!

Bults Makelaardij is gevestigd in Velp en ons werkgebied is:
Velp, Arnhem, Rozendaal, Rheden, De Steeg, Ellecom, Dieren, Spankeren,
Doesburg, Giesbeek, Angerlo, Lathum, Zevenaar, Groessen, Duiven,
Westervoort, Huissen, Elden, Oosterbeek, Heveadorp, Doorwerth, Renkum en
Heelsum.

Het kantoor adviseert en bemiddelt bij de aan- en verkoop van woningen
en vastgoed voor het midden- en kleinbedrijf. Werkelijke aandacht voor de
klant en diens wensen vormen de basis voor een geslaagde samenwerking.
Kenmerkend voor het kantoor zijn de lokale kennis en de korte lijnen tussen
klant en makelaar: de eerste vereisten voor een degelijk advies.

Deze brochure geeft u een indruk van de woning en vormt slechts een
uitnodiging tot bezichtiging.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en geproduceerd voor
promotionele doeleinden. Aan deze brochure en plattegronden kunnen geen
rechten worden ontleend.

Wij adviseren u een NVM makelaar in te schakelen om u te begeleiden bij de
aankoop.

De Algemene Consumentenvoorwaarden NVM zijn van toepassing.

Wij zouden het op prijs stellen wanneer u ons na een bezichtiging op de hoogte
brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) hier dan over
informeren.





de sleutel tot nieuw woongeluk!

ROZENDAALSELAAN 23d, 6881 KZ VELP
T. (026) 382 83 50 | info@bultsmakelaardij.nl

Kijk voor ons complete woningaanbod op www.bultsmakelaardij.nl

