Obing

Großzügiges, kernsaniertes EFH mit 205 m² – modern ausgestattet und in außergewöhnlich ruhiger Lage

Objektnummer: 26042035



KAUFPREIS: 780.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 205 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 675 m²

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

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

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Auf einen Blick

Objektnummer	26042035
Wohnfläche	ca. 205 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1958
Stellplatz	4 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	780.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 90 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.2 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.12.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1958

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Die Immobilie





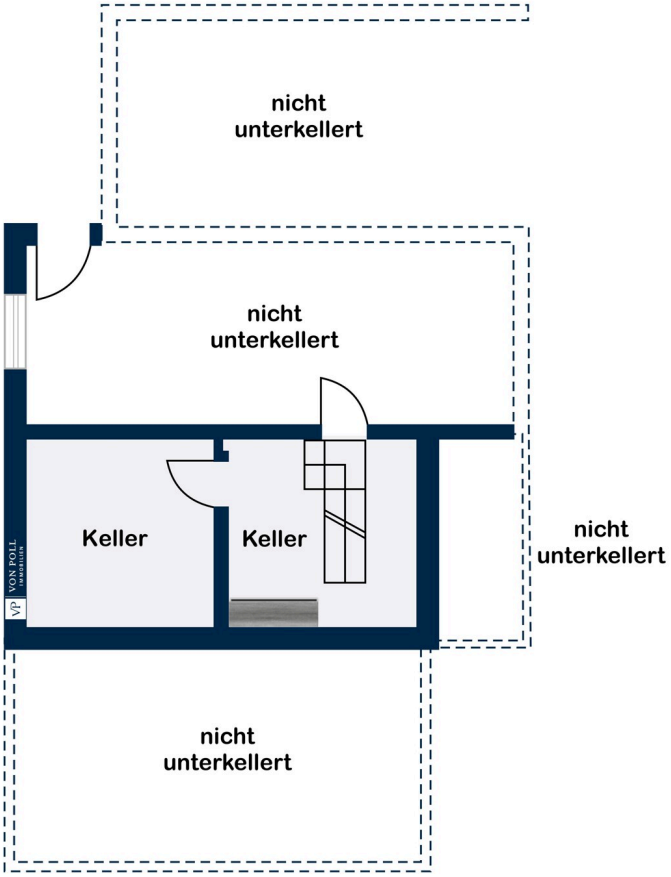
Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

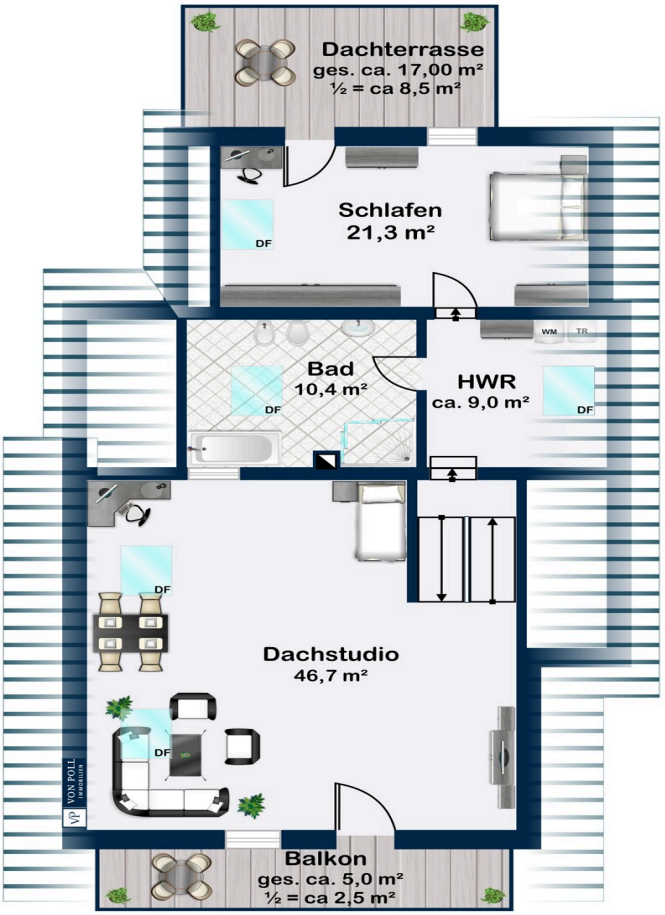
Die Immobilie

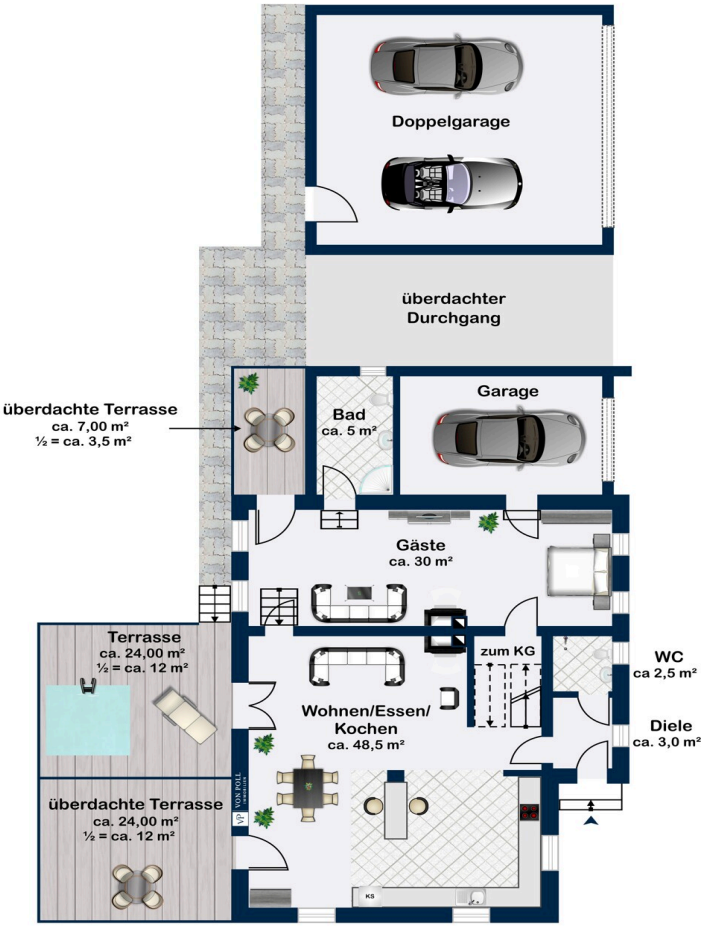


Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Grundrisse




Dachterrasse
ges. ca. 17,00 m²
½ = ca 8,5 m²
Schlafen
21,3 m²
DF
Bad
10,4 m²
DF
HWR
ca. 9,0 m²
DF
WM
TR
DF
Dachstudio
46,7 m²
DF
Balkon
ges. ca. 5,0 m²
½ = ca 2,5 m²



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: 26042035 - 83119 Obing

Ein erster Eindruck

Das ursprünglich 1958 erbaute, aber umfassend sanierte Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße im Obinger Ortsteil Pfaffing.

Ein gepflegter Vorgarten führt zu einem blickgeschützten, südausgerichteten Grundstück mit guter Privatsphäre.

Das Erdgeschoss verfügt über zwei unabhängige Eingänge. Über den Nordeingang gelangt man in einen offenen Wohnbereich mit Küche, Essplatz und Kaminofen sowie ein angrenzendes Gäste-WC mit Dusche. Ein weiteres Zimmer mit Schwedenofen und eigenem Bad mit Fußbodenheizung und Walk-in-Dusche ist über einen separaten Westeingang zugänglich und eignet sich dadurch auch als Büro oder Praxis, unabhängig vom übrigen Wohnbereich.

Im Obergeschoss befindet sich ein beeindruckender, rund 50 m² großer, offen gestalteter Raum mit Ost-Balkon, der bei Bedarf in bis zu drei Kinderzimmer unterteilt werden kann, sowie ein Schlafzimmer mit Zugang zu einer ca. 17 m² großen Terrasse mit Südwestausrichtung. Ein Bad mit Wanne, Dusche, WC und Bidet ergänzt die Etage.

Der sonnige Garten mit Südausrichtung verfügt über eine großzügige Holzterrasse und einen beheizbaren Außenwhirlpool.

Zur Immobilie gehören außerdem eine neu gebaute Doppelgarage sowie eine weitere Garage, die derzeit als Werkstatt genutzt wird. Sämtliche Garagen verfügen über elektrische Segmenttore, die vier Außenstellplätze bieten auch genug Platz für ein Wohnmobil. Durch die Teilunterkellerung stehen auch im Haus ausreichend Abstell- bzw. Lagerflächen zur Verfügung.

In den Jahren 2015/2016 wurde die Immobilie kernsaniert, wozu im Wesentlichen folgende Umfänge gehören: neue Dacheindeckung inkl. Dämmung, neuer Außen- und Innenputz, Fenster in Lärchen-Vollholz, Bäder, Gas-Brennwerttherme, Photovoltaikanlage (15 kWp) mit Batteriespeicher (12,8 kWh), erneuerte Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Elektro), Fußbodenheizung im Erdgeschoss, Parkettböden und Smart-Home-Steuerung. Seitdem wurde die Immobilie regelmäßig modernisiert.

Das Haus eignet sich sowohl für Familien und Paare als auch als Kapitalanlage, unter anderem durch die flexible Raumaufteilung und mögliche Nutzung eines Bereichs als separates Büro.

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Ausstattung und Details

- EG mit Fußbodenheizung
- 3 Bäder
- Kaminkachelofen & Schwedenofen
- Gasherd mit Anschluss an die Erdgasleitung
- 3 Garagenstellplätze
- 4 Außenstellplätze
- Brennwerttherme
- Photovoltaikanlage (15 kWp) mit Batteriespeicher (12,8 kWh)
- Wallbox
- 250 Mbit/s über DSL, Glasfaseranschluss in Vorbereitung
- Smart-Home-Steuerung
- Außenwhirlpool

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Alles zum Standort

Die Gemeinde Obing mit rund 4.400 Einwohnern liegt im oberbayerischen Landkreis Traunstein, eingebettet in die reizvolle Landschaft des Chiemgaus.

Etwa 10 Kilometer nördlich des Chiemsees und verkehrsgünstig zwischen München (ca. 75 km) und Salzburg (ca. 60 km) gelegen, verbindet Obing naturnahes Wohnen mit guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Städte Traunstein, Trostberg, Wasserburg am Inn und Rosenheim sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten zusätzliche Einkaufs-, Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten.

Obing zeichnet sich durch eine gute Nahversorgung und kurze Wege aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter ein EDEKA-Markt, Bäckereien, Cafés und Restaurants, eine Apotheke, Allgemein- und Fachärzte, Banken sowie weitere Dienstleister befinden sich im Ort und sind überwiegend fußläufig erreichbar. Für Familien stehen Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie verschiedene Freizeit- und Betreuungsangebote zur Verfügung. Ein aktives Vereinsleben sowie Sport- und Kulturangebote runden das Bild ab.

Obing ist zudem für seine naturnahe Lage bekannt. Die Voralpenlandschaft mit sanften Hügeln, weitläufigen Wäldern sowie zahlreichen Rad- und Wanderwegen bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Obinger See lädt zum Baden, Spazieren, Joggen und Entspannen ein. Auch der Chiemsee sowie die Chiemgauer Alpen sind in kurzer Fahrzeit erreichbar und bieten ganzjährig vielfältige Freizeitmöglichkeiten – vom Wassersport bis zum Wandern und Skifahren.

Die Immobilie selbst liegt im Obinger Ortsteil Pfaffing in einem ruhigen, gewachsenen Wohngebiet, das überwiegend von Einfamilienhäusern geprägt ist. Das Strandbad des Obinger Sees ist von hier aus in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen B304 und B299 sowie an die Autobahn A8 München–Salzburg, wodurch sowohl München als auch Salzburg gut erreichbar sind – auch für Berufspendler ein relevanter Standortvorteil.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur, kurzen Wegen und hohem Freizeitwert macht Obing zu einem gefragten Wohnort im nördlichen Chiemgau.

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Sonstige Angaben

Wir bitten um Verständnis, dass Besichtigungstermine nur nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines anderen geeigneten Vermögensnachweises möglich sind.

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

Objektnummer: 26042035 - 83119 Obing

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Salzmann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com