

Exposé

Doppelhaushälfte in Raubling

Provisionsfrei - Gepflegte DHH in Raubling bei Rosenheim



Objekt-Nr. OM-263094

Doppelhaushälfte

Verkauf: **825.000 €**

Mobil: 01590 2369642

83064 Raubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	450,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	65,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die schöne Doppelhaushälfte wurde 1981 gebaut und erstreckt sich auf eine Grundstücksfläche von etwa 450 m² und großzügige 250 m² Wohnfläche. Sie ist absolut ruhig und sonnig gelegen und besticht durch ihre individuelle Bauweise, ist also nicht wie üblich nur „gespiegelt“.

Das Haus wird auf allen drei Seiten (N-O-S) vom Garten umgeben. Auf der Nordseite, neben der Zufahrt, befindet sich ein kleines Gerätehaus zur Aufbewahrung der Gartenmöbel bzw. Gartengeräte. Die großzügige Einfahrt führt zur geräumigen, freistehenden Garage mit elektrischem Torantrieb. Durch eine Tür an der Rückseite erreicht man direkt den Garten (Ostseite) bzw. den angebauten, geräumigen Holzschuppen, in welchem z.B. Fahrräder, Gartengeräte, Tonnen o.ä. Platz finden.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Keller befindet sich eine geräumige Waschküche, der Heizungsraum mit abgetrenntem Öltank, sowie ein großes und beheizbares Zimmer mit Parkettboden und Holzbalkendecke und TV-Anschluß (nutzbar z.B. als Spiel- bzw. Fernsehzimmer).

Im Erdgeschoß befindet sich das gemütliche Eßstüberl mit der anschließenden, nur durch dekorative Balken im Fachwerkhäusstil abgetrennten Küche. Die hochwertige Einbauküche wurde erst im Herbst 2020 eingebaut. Neben der Küche liegt der geräumige Vorratsraum (Speis). Ebenso befindet sich im Erdgeschoß eine Garderobe und ein Gäste-WC.

Das große Wohnzimmer mit hochwertiger Holzbalkendecke und mit einer vom Schreiner individuell angefertigten Schrankwand aus Massivholz im Landhausstil, ist u.a. mit einem großen, von der Küche aus zu beheizenden Kachelofen mit Sitzbank ausgestattet. Der freundliche und helle Wohnraum verfügt über ein großes und dekoratives Blumenfenster zur Ostseite, ein weiteres Fenster zur Südseite und eine Türe zur Terrasse mit dem eingebauten, offenen Grill und zum südseitig gelegenen Garten.

Eine schöne offene Holzterrasse führt ins Obergeschoß. Dort befindet sich die offene Galerie, sowie drei Schlaf- bzw. Kinderzimmer, welche alle über einen direkten Zugang zu den Balkonen auf der Ost- bzw. Südseite mit Blick in den Garten verfügen. Im Obergeschoß befindet sich auch das äußerst geräumige Badezimmer mit Doppelwaschbecken, einer Badewanne und Dusche, WC und Bidet. Die komplette Ausstattung des Badezimmers, wie auch die Boden- und Wandfliesen, sind hochwertig und stammen von Villeroy & Boch.

Das ebenfalls über eine offene Holzterrasse erreichbare Dachgeschoß mit großem Vorraum ist als großzügiges und helles Dachstudio mit hoher Holzdecke ausgebaut und kann daher gut als Home-Office oder auch als großes Kinderzimmer genutzt werden. Dort ist auch ein eigenes Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche, Waschbecken und WC vorhanden. Von dem zur Ostseite gelegenen Balkon genießt man den Blick in den Garten, die nahe gelegenen Berge oder bei Gelegenheit auch auf wunderbare Sonnenaufgänge über den Bergen.

Im Obergeschoß befinden sich daneben auf beiden Seiten auch geräumige Kriechspeicher mit zusätzlichem Stau- und Abstellraum.

Ausstattung

Das Haus wurde zwischen 2016 – 2021 umfangreich renoviert. Die Teppichböden im Keller und im Obergeschoß wurden durch hochwertige Laminatböden ersetzt. 2020 wurden auch alle Türen und Fenster erneuert. Erneuert wurde auch die Öl-Brennwertheizung, sodaß das Haus nun nach dem neuen Energiepass die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse B aufweist.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Das Haus ist sofort bezugsfertig.

Lage

Das Haus liegt zentral, jedoch in einer sehr ruhigen und angenehmen Wohngegend an einer Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Alle Einkaufsmöglichkeiten, sowie Apotheken, Ärzte, Kindergarten, Schulen usw. befinden sich in nächster Umgebung. Auch das nahe gelegene Gymnasium Raubling kann mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreicht werden.

Ebenso der Bahnhof mit Zugverbindungen nach Rosenheim bzw. München bzw. Salzburg oder Kufstein/Innsbruck ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen.

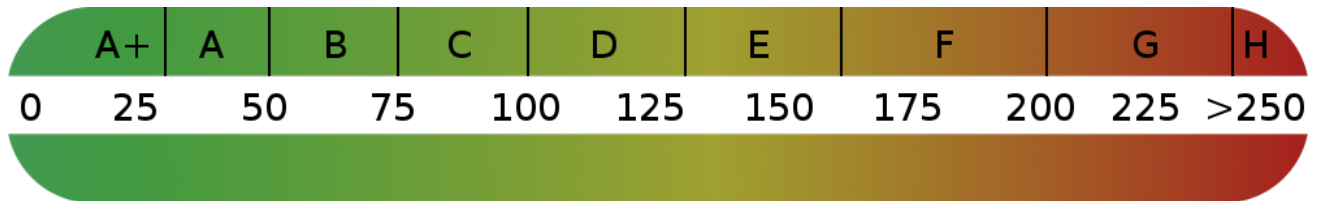
Mit dem Auto bestehen ebenfalls sehr gute Verkehrsanbindungen sowohl nach Rosenheim (B15), wie auch die Autobahn nach München bzw. Salzburg (A 8) oder auch nach Innsbruck/Brenner (A 93).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



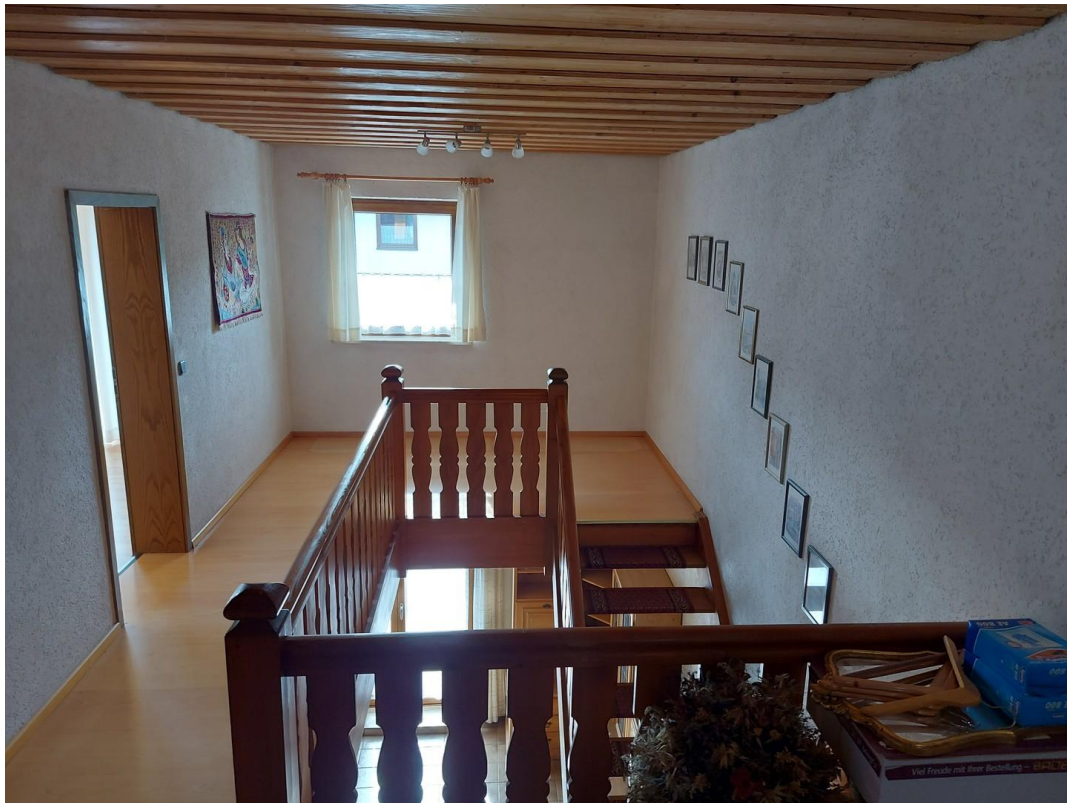
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



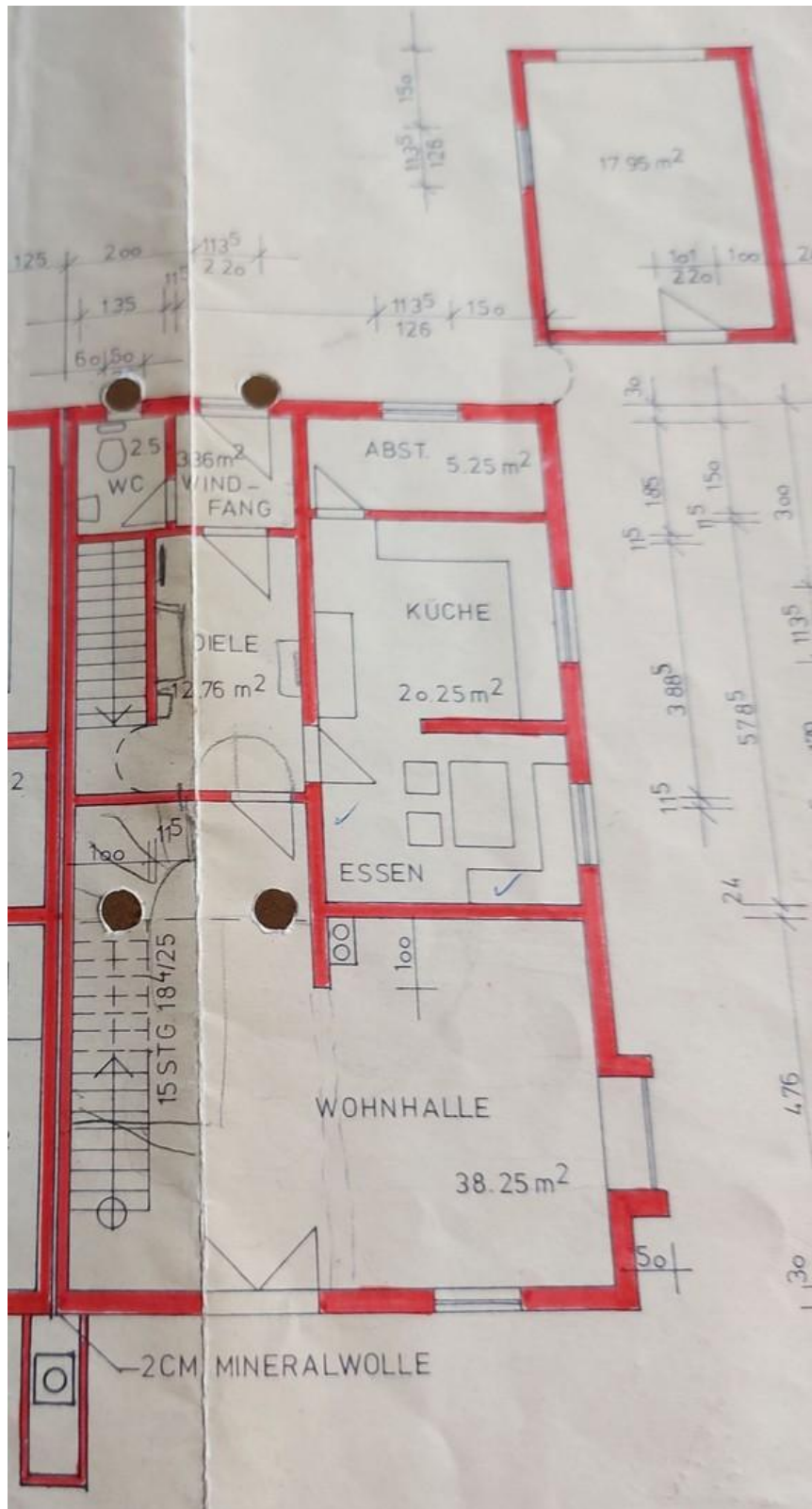
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

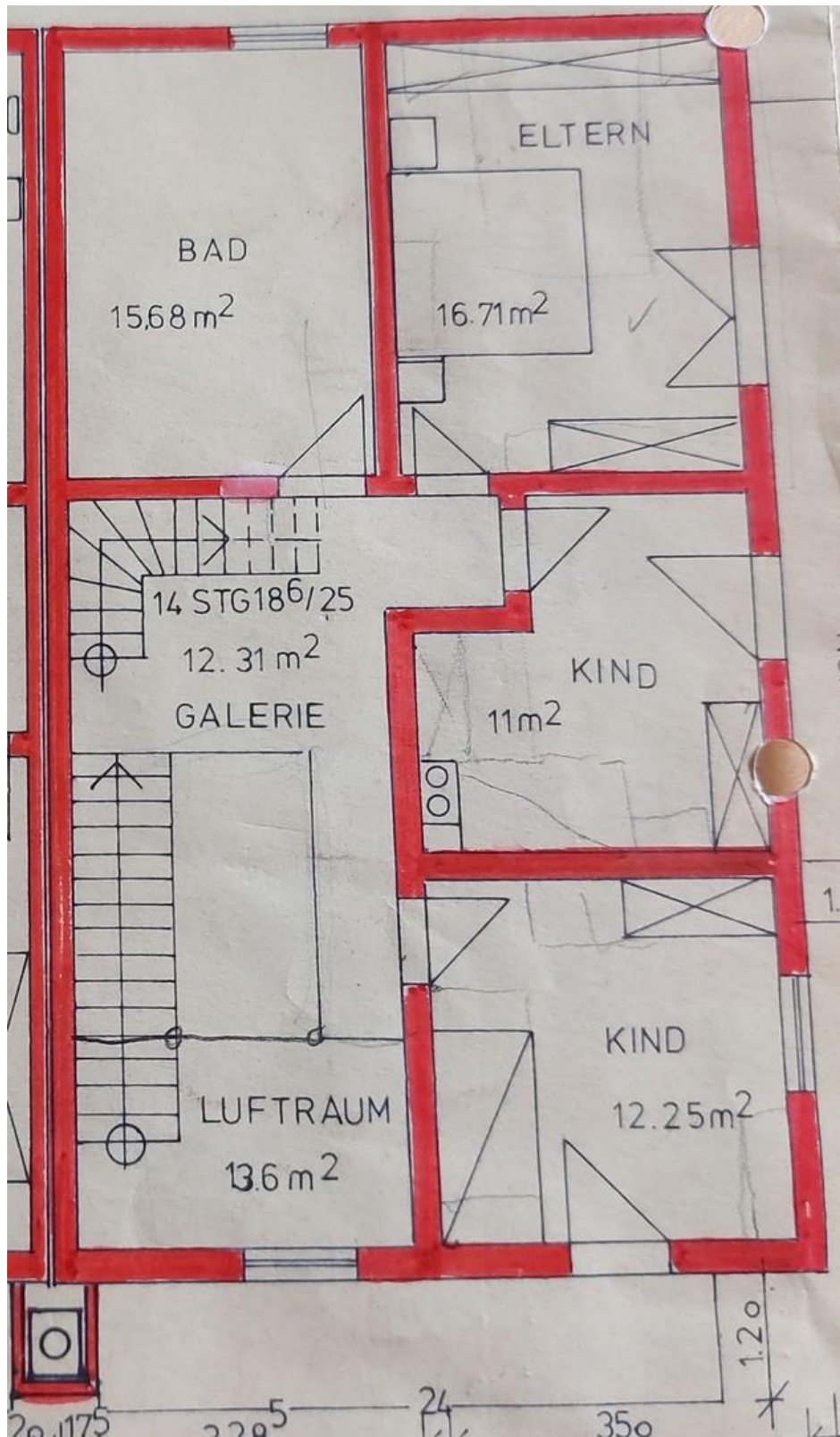


Exposé - Grundrisse



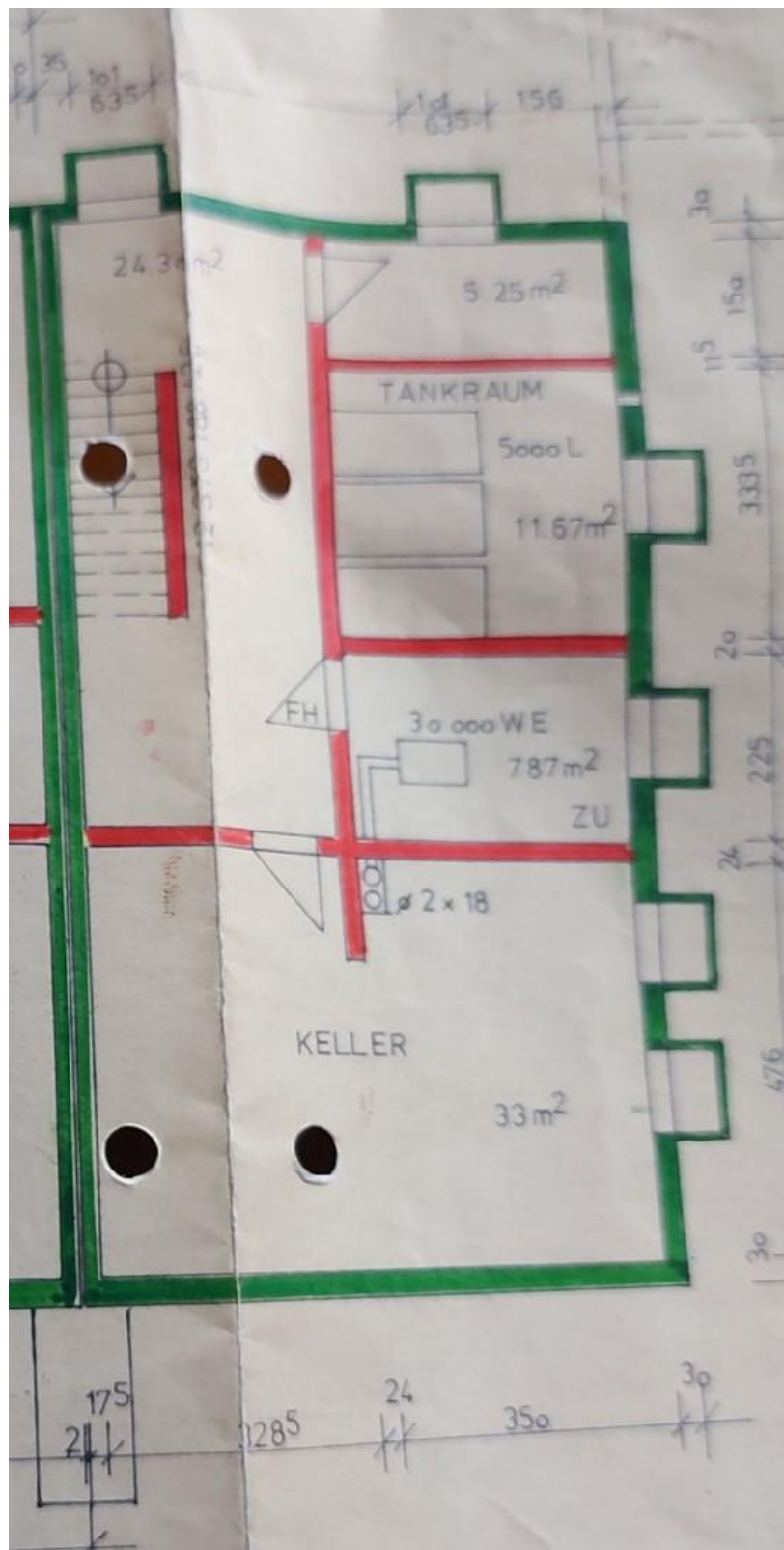
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller