

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Bad Aibling

**Modernisierte Wohlfühl-DHH mit viel Platz für die ganze Familie in guter Lage (provisionsfrei)**



Objekt-Nr. OM-378292

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **698.900 €**

Ansprechpartner:  
Familie Zach

83043 Bad Aibling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	413,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die umfassend modernisierte und renovierte Doppelhaushälfte in solider Ziegelbauweise bietet auf ca. 146 qm ausreichend Platz für die ganze Familie. Das Grundstück erstreckt sich auf ca. 413 qm und grenzt direkt an einen idyllischen Wald an. Mehrmals im Jahr kommen Rehe bis zum Haus vor.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert - hier befindet sich eine praktische Waschküche (inkl. Waschbecken), ausreichend Stauraum im Vorratsraum, die Heiztechnik und ein einladender, beheizter und heller Hobbyraum mit direktem Tageslicht durch zwei große Fenster und Lichtgraben. Der Hobbyraum wird aktuell als Home-Office verwendet.

Die praktisch gegliederte Diele mit Marmorboden im Erdgeschoss verbindet den Eingangsbereich mit dem Gäste-WC, der Küche und dem offenen Wohn- und Esszimmer. Im Gäste-WC befinden sich weiße Wandfliesen, kombiniert mit terrakottafarbenen Bodenbelägen.

Die Küche wurde liebevoll modernisiert und bietet nun eine robuste Steinarbeitsplatte sowie erstklassige Markengeräte. Neue Bodenfliesen, ein neuer Heizkörper und ein modernes Fenster sorgen für ein stimmiges Gesamtbild. Die praktische Durchreiche erleichtert das Servieren im angrenzenden Esszimmer.

Der gemütliche Wohn-Essbereich überzeugt mit einem hochwertigen Laminatboden in authentischer Holzoptik, der dem Raum warmen Charakter verleiht. Besonders lichtdurchflutet wirkt der Bereich durch die frisch modernisierten Fenster im Essbereich sowie die großzügige Fensterfront im Wohnbereich. Den harmonischen Übergang zum Außenbereich bildet die neue zweiflügelige Terrassentür, die Wohnraum und Garten elegant verbindet. Für behagliche Wärme sorgt der neu installierte, besonders effiziente Heizkörper.

Das Treppenhaus mit Marmorboden führt ins Obergeschoss, wo ein gemütlicher Flur mit hochwertigem, strukturiertem Laminatboden beginnt. Von hier aus erschließen sich die beiden behaglichen Kinderzimmer, das Badezimmer und das geräumige Elternschlafzimmer - ein perfekt auf Familienbedürfnisse abgestimmter Wohnbereich.

Die beiden Kinderzimmer erstrahlen nach umfassender Modernisierung in neuem Glanz. Neben hochwertigen Laminatböden mit Strukturoptik wurden dreifachverglaste Fenster und elektrische Wärmeschutz-Rollos eingebaut.

Das teilmodernisierte Bad überzeugt mit einer praktischen Ausstattung: Großzügiges Waschbecken, separate Dusche und Badewanne sowie WC. Vorbereitet ist ein Bidet-Anschluss für zusätzlichen Komfort. Die klassischen Fliesen an Wänden und Boden sind in zeitlosem Beige gehalten.

Im hellen Elternschlafzimmer mit hochwertigem Strukturlaminat findet sich reichlich Raum für eine gemütliches großes Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Die neuen zweifach verglasten Fenster und zwei Balkontüren lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Atmosphäre.

Über eine platzsparende Einschubtreppe im Flur erreicht man das geräumige Dachgeschoss. Es ist doppelt gedämmt (sowohl das Dach mit Zwischensparrendämmung als auch die Geschossdecke) und bietet derzeit viel Stauraum. Dank guter Bausubstanz ist eine spätere Nutzung als Wohnraum jederzeit möglich.

Der Außenbereich präsentiert sich mit zwei attraktiven Aufenthaltszonen: Einem komplett renovierten Balkon mit Markise, bei dem Geländer und Tragkonstruktion erneuert wurden, sowie einer großzügigen Südwest-Terrasse mit Doppelmarkisen. Die Terrasse überzeugt mit neuem Bodenbelag und einer hochwertigen Massivholz-Vordachkonstruktion mit Klarglas. Der neu gestaltete Garten beeindruckt mit blickdichter Hecke, Solitärpflanzen und einem dekorativen Holzzaun - alles optimal eingewachsen für sofortige Privatsphäre.

Als Parkmöglichkeiten bietet sich ein praktischer Stellplatz direkt am Haus sowie eine separate Garage.

Gerne stehen wir für persönliche Besichtigungen zur Verfügung.

# Ausstattung

## Heizung & Energie:

- Neuer energieeffizienter Tieftemperaturkessel (zuverlässige und effiziente Lösung für Heute und die Zukunft)
- Modernisierte Heizkörper
- Hochwertige 3-fach verglaste Fenster/Türen mit Alu-Schale (teils elektrische Rollläden)
- Alle Kellerfenster ebenfalls 3-fach verglast
- Dachdämmung: Zwischensparren und Geschossdecke

## Elektrik & Technik:

- Neue Elektroinstallation: Schalter, Steckdosen, FI-Schalter, Sicherungen, etc.
- LAN-Verkabelung
- Wallboxanschluß für E-Auto

## Wohnbereiche:

- Hochwertige Markenküche mit Steinarbeitsplatte
- Neue Vollspantüren mit Edelstahl Drückergarnitur und renovierten Türzargen
- Premium Laminatböden mit Strukturoberfläche
- Vollständig gefliester Keller und Treppe mit hochwertigen Edelstahlschienen
- Marmorboden in Diele & Treppenhaus

## Außenbereich:

- Terrasse mit Massivholz-Vordach & Klarglas
- Modernisierte Terrasse & Balkon
- Neu angelegter und blickdichter Garten
- Neuer Bodenbelag für Einfahrt und Garagenplatz

## Fußboden:

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

## Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

Dieses Angebot erfolgt ausschließlich privat und direkt vom Eigentümer. Makleranfragen sowie gewerbliche Interessenten sind ausdrücklich nicht erwünscht und werden nicht bearbeitet. Bitte sehen Sie davon ab, uns in dieser Eigenschaft zu kontaktieren.

Die Angaben in diesem Inserat beruhen auf sorgfältiger Prüfung und werden nach bestem Wissen und Gewissen gemacht. Für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität aller Details wird keine Gewähr übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen sowie die öffentlichen Unterlagen (z. B. Grundbuch, Baupläne). Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten.

Interessenten wird empfohlen, die Immobilie persönlich zu besichtigen, um sich selbst von den Gegebenheiten zu überzeugen.

## Lage

Dieses ansprechende Wohnobjekt liegt in einer beliebten und zentrumsnahen Wohngegend, umgeben von Natur und hochwertiger Bebauung. Die Waldrandlage sorgt für eine erholsame Atmosphäre und Privatsphäre.

Ideale Lage für Natur- und Freizeitaktivitäten:

- Nur wenige Gehminuten entfernt fließt die Mangfall, die im Sommer zum Baden und ganzjährig zu malerischen Spaziergängen und Fahrradtouren entlang des Flusses einlädt.
- Der Chiemsee ist in etwa 30 Autominuten erreichbar – ideal für Badeausflüge, Spaziergänge am Ufer oder Bootsfahrten mit Blick auf die Alpen.
- Durch die Nähe zu den Alpen (ca. 45–60 Minuten) bieten sich vielfältige Outdoor-Aktivitäten an: Wandern, Fahrradfahren, Skifahren, Rodeln und andere Wintersportmöglichkeiten in bekannten Gebieten.

Perfekte Infrastruktur für Familien & Alltag:

- Kindergarten, Grundschule sowie weiterführende Schulen sind bequem zu Fuß oder mit kurzer Fahrzeit erreichbar.
- Ärzte, Friseure, Restaurants, Apotheken und weitere Dienstleister des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.
- Der nächste Supermarkt ist schnell zu erreichen, ebenso wie weitere Einkaufsmöglichkeiten.

Verkehrsanbindung & Stadtleben:

- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahn A8 (Richtung München/Salzburg).
- Der nahegelegene Bahnhof ermöglicht entspanntes Pendeln.
- In etwa 10–15 Gehminuten erreichen Sie das lebendige Stadtzentrum mit seiner vielfältigen Infrastruktur: gemütliche Cafés, Restaurants, Kinos und Einkaufsstraßen.
- Der Kurpark mit seinen weitläufigen Grünflächen lädt zum Spazieren und Entspannen ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	150,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Reh vor Haustür

# Exposé - Galerie



Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Home-Office/Hobby-Raum

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick von Balkon



Umgebung

# Exposé - Galerie



Umgebung - Chiemsee



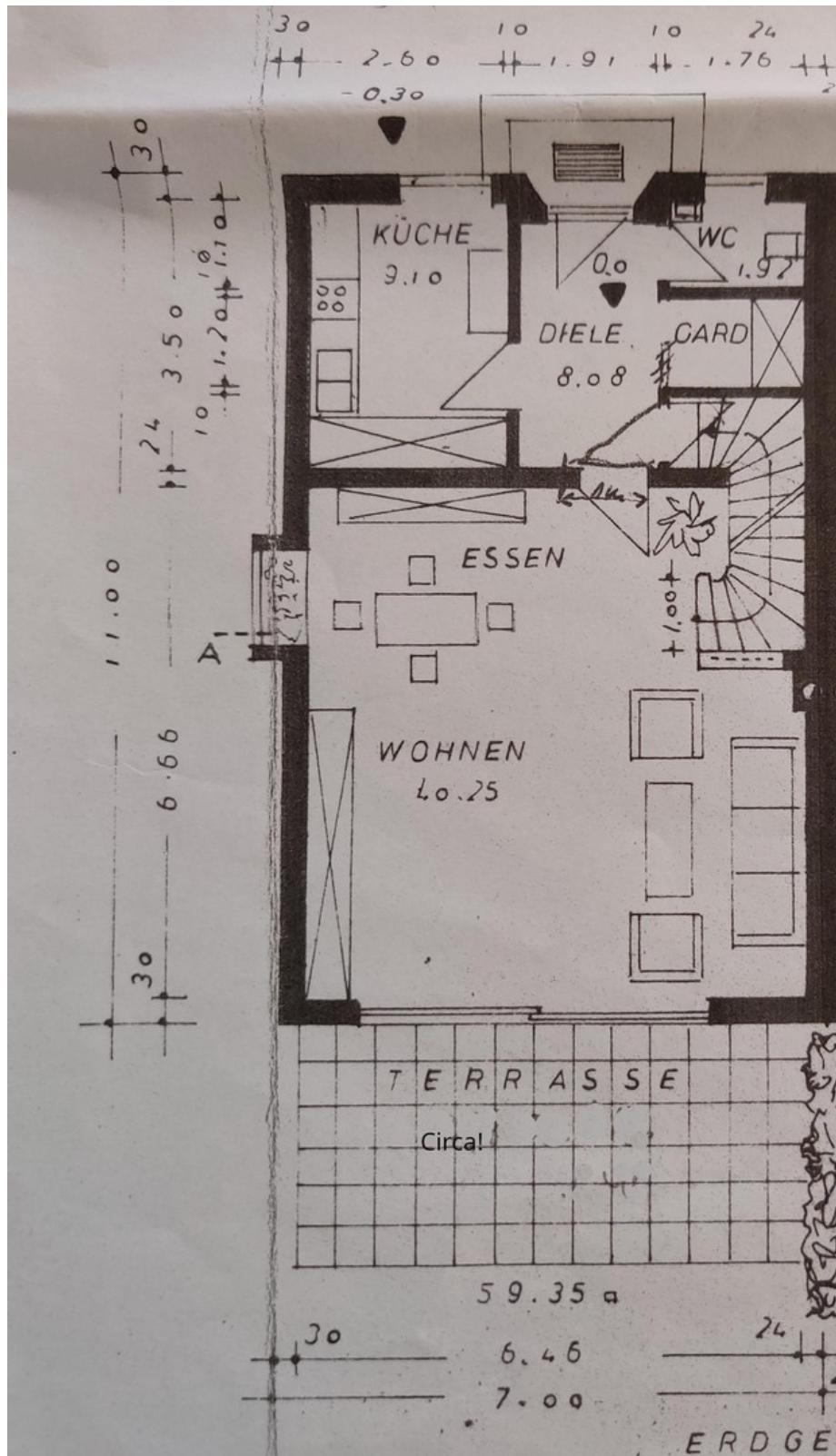
Umgebung - Mangfall

# Exposé - Galerie



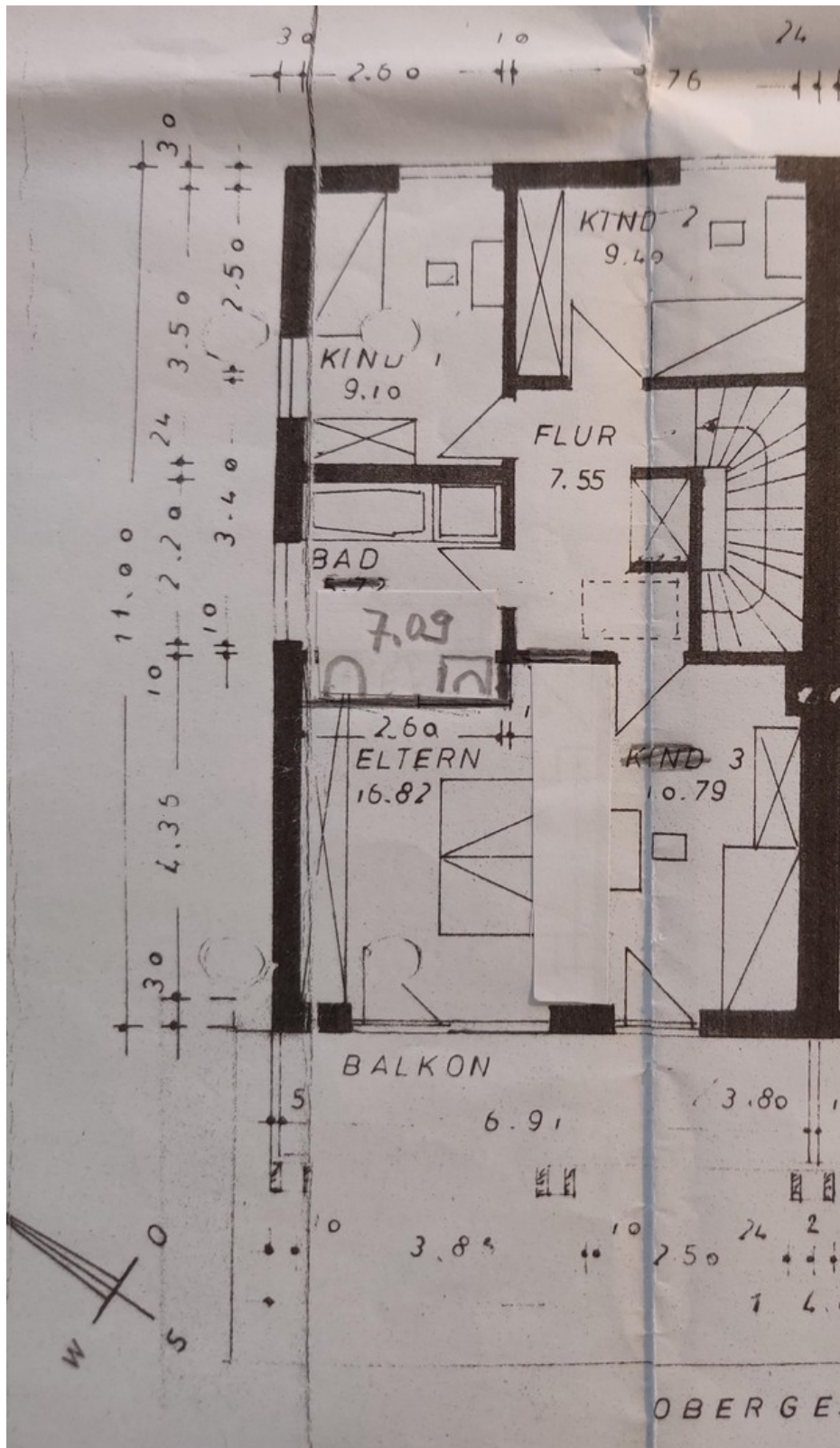
Umgebung - Kurpark Bad Aibling

# Exposé - Grundrisse



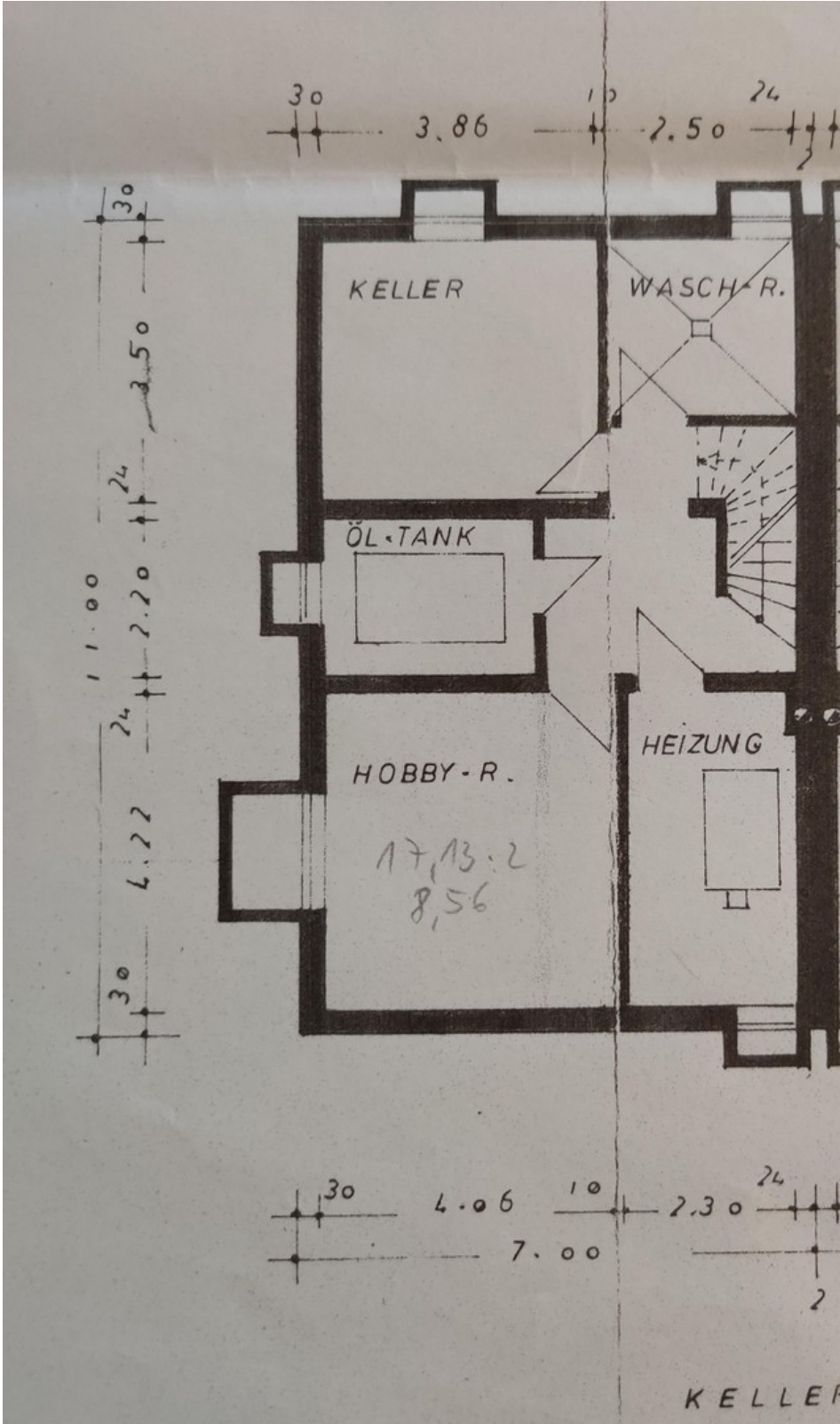
EG

# Exposé - Grundrisse



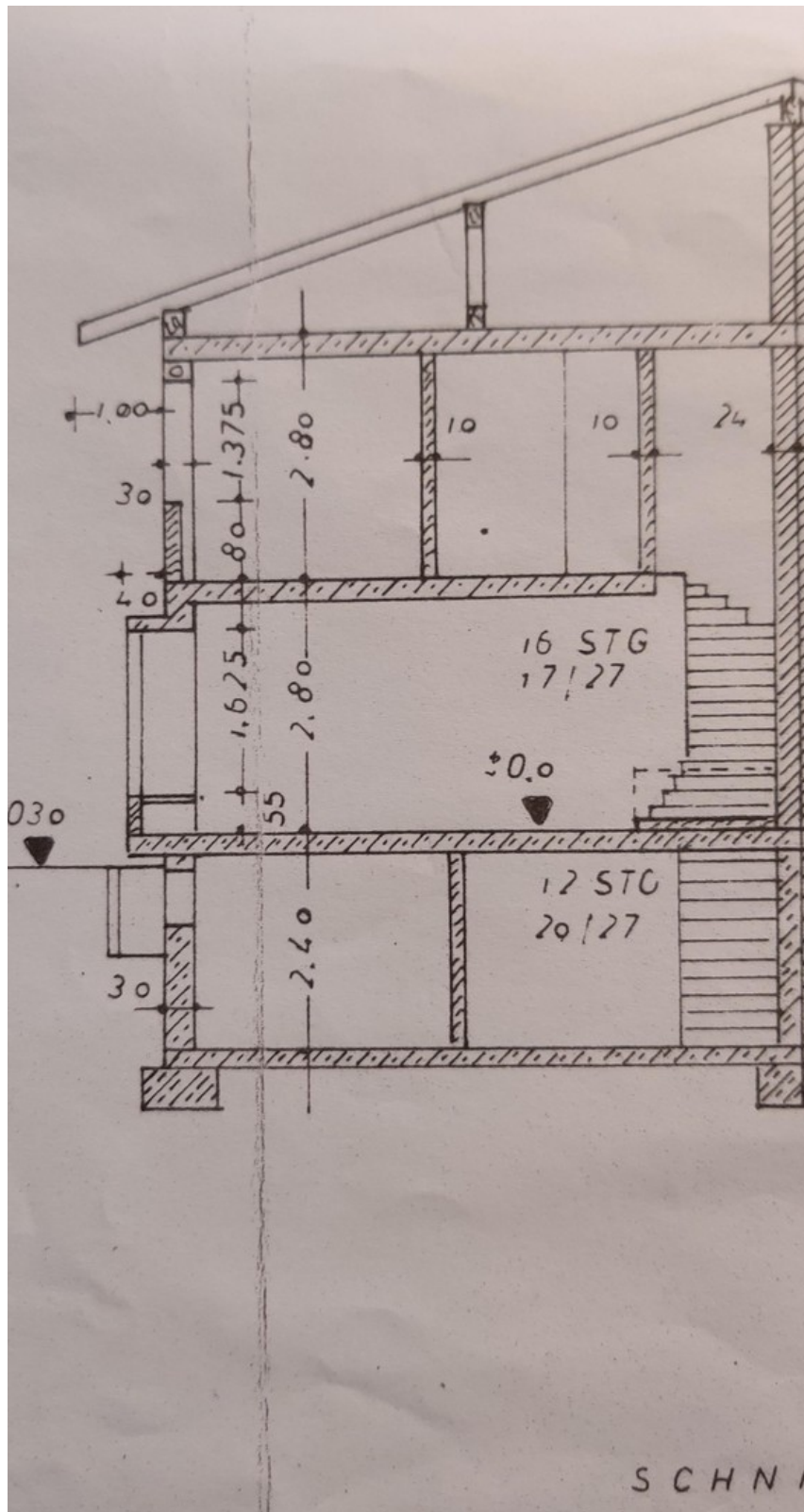
OG

# Exposé - Grundrisse



Keller

# Exposé - Grundrisse



Schnitt