

Exposé

Doppelhaushälfte in Raubling

Ihr neues Zuhause: Architektur, Komfort und Design in perfekter Harmonie



Objekt-Nr. **OM-407767**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **2.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Fortesa Nebihi

83064 Raubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	6.450 €
Grundstücksfläche	250,00 m ²	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	4,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	133,00 m ²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	180 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Ort zum Wohlfühlen

Die beiden modernen Neubau-Doppelhaushälften überzeugen durch eine hochwertige Architektur und eine Ausstattung, die zeitgemäßen Wohnkomfort mit klarer Eleganz vereint. Auf mehreren Ebenen entsteht ein harmonisches Wohngefühl, das durch großzügige Raumaufteilungen, viel Licht und warme Materialien unterstrichen wird.

Die Häuser sind vollständig unterkellert und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – von zusätzlichem Stauraum bis zu Hobby- oder Arbeitsbereichen. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum privaten Garten. Der moderne Sichtestrich in Kombination mit Parkett und der offen gestalteten Sichtbetontreppe verleiht dem Innenraum eine zeitgemäße, einladende Atmosphäre.

Die hochwertige Einbauküche mit Geräten von BORA sowie BOSCH/Siemens fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und erfüllt höchste Ansprüche an Funktionalität und Design.

Im gesamten Haus sorgen Fußbodenheizung, Innenraumbelüftung und Senkrechtmarkisen für ein angenehmes Raumklima und zusätzlichen Wohnkomfort. Die moderne Schließanlage ergänzt die hochwertige technische Ausstattung.

Das großzügige Badezimmer mit Dusche und Badewanne lässt keine Wünsche offen. Die Gartenflächen von ca. 43 m² bzw. 80 m² bieten ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Freien.

Zur Immobilie gehören jeweils zwei Außenstellplätze (zzgl. 50 € pro Stellplatz).

Mietaufstellung je DHH:

Kaltmiete: 2.150 €

Einbauküche: zzgl. 150 €

Nebenkostenvorauszahlung: 180 €

Gesamtmiete: 2480 €

zzgl. Stellplatzmiete: je Stellplatz 50 €

Gesamtmiete 2580 €

Der Energieausweis befindet sich derzeit in Erstellung.

Ausstattung

Die Neubau-Doppelhaushälften zeichnen sich durch eine moderne, stilvolle und langlebige Ausstattung aus, die höchsten Wohnansprüchen gerecht wird. Klare Linien, natürliche Materialien und hochwertige Technik schaffen ein harmonisches und zugleich komfortables Wohnambiente.

Innenausstattung

Hochwertiger Sichtestrich im Erdgeschoss für eine moderne, puristische Raumwirkung

Parkettböden in den Wohn- und Schlafbereichen für warme, natürliche Akzente

Architektonisch anspruchsvolle Sichtbetontreppen

Großzügiger offener Wohn- und Essbereich mit viel Licht

Hochwertige Einbauküche mit BORA-Kochfeldabzug sowie Geräten von BOSCH/Siemens

Fußbodenheizung in allen Etagen für ein angenehmes Raumklima

Innenraumbelüftungssystem zur kontinuierlichen Frischluftzufuhr

Großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne

Moderne Schließanlage für erhöhten Sicherheitskomfort

Außenbereich & Komfort

Senkrechtmarkisen als effektiver Sonnen- und Sichtschutz

Eigener Gartenanteil je Wohneinheit (ca. 43 m² bzw. 80 m²)

Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich

Zwei Außenstellplätze je Einheit (zzgl. 50 € pro Stellplatz)

Vollunterkellerung mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Die Ausstattung verbindet moderne Architektur, sorgfältige Materialauswahl und technische Qualität zu einem Wohnumfeld, das gleichermaßen stilvoll wie funktional ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Doppelhaushälften befinden sich in einer besonders ruhigen und familienfreundlichen Seitenstraße im beliebten Raublinger Ortsteil Nickelheim. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern, weitläufigen Grünflächen und einer angenehmen Wohnatmosphäre – ideal für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig gut angebunden sein möchten.

Der Hauptort Raubling liegt nur etwa 5 km entfernt und bietet eine hervorragende Infrastruktur: Hier finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Restaurants sowie medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken. Auch Kindergärten und Schulen sind gut erreichbar und machen die Lage besonders attraktiv für Familien.

Freizeit- und Naturbegeisterte kommen ebenfalls voll auf ihre Kosten. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und sportlichen Aktivitäten ein – sowohl entlang des Inn-Ufers als auch in den umliegenden Wiesen und Wäldern. Die Nähe zu den Chiemgauer Alpen eröffnet zudem vielfältige Möglichkeiten für Wanderungen, Bergtouren und Wintersport.

Verkehrstechnisch ist Nickelheim hervorragend angebunden:

Rosenheim erreichen Sie in ca. 11 km,

München über die A8 in ca. 65 km,

Salzburg in ca. 87 km.

Der Bahnhof Raubling bietet zudem regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Rosenheim, München sowie Kufstein und ist damit ideal für Pendler.

Eine Lage also, die Ruhe, Natur und perfekte Erreichbarkeit miteinander vereint.

Exposé - Galerie



Wohnen und Kochen



Schlafen

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafen

Exposé - Galerie



Schlafen



Aufgang

Exposé - Galerie



Schlafen



Obergeschoss

Exposé - Galerie

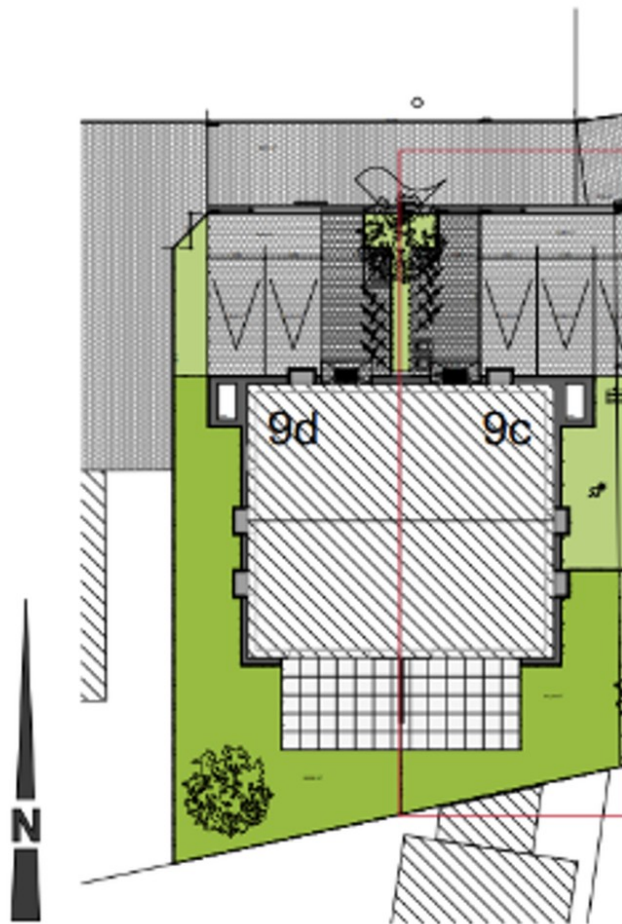


Gäste-WC



Bergblick

Exposé - Galerie



Übersichtsplan

Exposé - Grundrisse

