

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Trostberg

### Charmante 2-Zimmer Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus



Objekt-Nr. OM-415571

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **245.000 €**

Ansprechpartner:  
M.C.

83308 Trostberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahmedatum	01.03.2026
Etagen	1	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	74,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	230 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und gemütliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus

Wir freuen uns, Ihnen eine charmante und lichtdurchflutete Zwei-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss (2. Obergeschoss) eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt sechs Parteien anbieten zu dürfen. Das Gebäude selbst wurde im Jahr 1950 errichtet und seither fortlaufend instand gehalten, die Dachgeschosswohnungen wurden dann ca 1990 ausgebaut. Die Wohneigentümergeinschaft verfügt über ein sehr gut ausgestattetes Haushaltskonto.

Die Wohnfläche beträgt ca. 74 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf einen einladenden Flur, ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, ein Schlafzimmer mit Zugang zu einem Balkon (Ostseite) sowie einen hellen Wohn- und Essbereich mit zusätzlichem Zugang zu einem weiteren Balkon (Nordseite).

Bereits durchgeführte Sanierungsmaßnahmen:

Im Jahr 2001:

- Erneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Austausch der elektrischen Leitungen
- Einbau neuer Heizkörper
- Installation einer Fußbodenheizung im Bad, Flur sowie im Wohn- und Essbereich

Im Jahr 2016:

- Einbau neuer Kunststofffenster
- Verlegung neuer Bodenbeläge
- Einbau einer modernen Einbauküche
- Erneuerung aller Steckdosen und Lichtschalter
- Einbau eines elektrischen Garagentores

Zur Wohnung gehört eine Garage, ein großzügiges Kellerabteil. Darüber hinaus stehen ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Trockenraum zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 230,00 €.

Der Kaufpreis umfasst die Eigentumswohnung inkl. Keller. Hinzu kommen 10.000€ für Garage, Einbauküche mit Markengeräten, maßgefertiger Kleiderschrank, Sanitäranlagen sowie Badmobiliar.

Die Wohnung ist voraussichtlich ab März bezugsfrei (eventuell auch etwas früher).

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung – eine individuelle Terminvereinbarung ist jederzeit möglich.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine helle, moderne und hochwertige Ausstattung mit besonderem Dachgeschoss-Charme:

Böden: Helles Laminat in Wohn-/Essbereich und Schlafzimmer für eine freundliche und pflegeleichte Atmosphäre; helle Fliesen im Flur und Bad.

Decke: Offene Decke zum Dachstuhl mit sichtbaren Holzbalken – verleiht ein gemütliches, rustikales und loftartiges Flair.

Küche: Moderne Einbauküche (2016) mit hochwertigen Bosch-Markengeräten.

Heizung/Komfort: Fußbodenheizung im Bad, Flur sowie Wohn-/Essbereich; neue Heizkörper und Heizungsanlage (2001).

Fenster & Elektrik: Neue Kunststofffenster (2016), komplett erneuerte elektrische Leitungen, Steckdosen und Schalter.

Bad: Großzügiges Badezimmer mit Badewanne und neuen Sanitäranlagen.

Zusätzlicher Stauraum: Ausklappbare Treppe zum Dachboden für extra Abstellfläche, großzügiges Kellerabteil sowie ein maßgefertigter Kleiderschrank.

Die umfangreichen Modernisierungen (2001 und 2016) sorgen für einen zeitgemäßen und gepflegten Wohnstandard.

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die charmante Einliegerwohnung befindet sich in einem der beliebtesten und ruhigsten Wohnviertel von 83308 Trostberg, im Herzen des nördlichen Chiemgaus. Hier genießen Sie die perfekte Mischung aus friedlichem, familienfreundlichem Wohnen in einer gepflegten Wohnanlage und der zentralen Nähe zu allen Annehmlichkeiten des Alltags.

Das Viertel zeichnet sich durch eine ruhige Lage mit überwiegend Mehrfamilienhäusern, Einfamilien- und Doppelhäusern aus – ideal für alle, die Erholung suchen, ohne auf gute Infrastruktur verzichten zu müssen. In unmittelbarer Umgebung erreichen Sie alles bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten:

Einkaufsmöglichkeiten wie Biomärkte, Supermärkte oder Apotheken

Kindergärten und Schulen

Ärzte und weitere Dienstleistungen

Trostberg selbst liegt malerisch am Ufer der Alz und besticht durch bayerisches Flair sowie hohe Lebensqualität. Die historische Altstadt mit ihren typischen Inn-Salzach-Fassaden, dem Rosengarten und zahlreichen Spazierwegen lädt zu entspannten Ausflügen ein. Kulturfreunde kommen bei Museen, Theateraufführungen und einem lebendigen Vereinsleben voll auf ihre Kosten.

Die Natur ist hier zum Greifen nah: Rad- und Wanderwege entlang der Alz, ein modernes Freibad, Eisstadion oder Ausflüge in die Chiemgauer Alpen. Der Chiemsee ist nur ca. 15–20 Minuten entfernt, München in rund einer Stunde erreichbar. Mit hervorragender Anbindung an Bahn und Bus sowie sicheren Arbeitsplätzen in der Region (z. B. Chemiepark) ist Trostberg ideal für Familien, Pendler und Naturliebhaber.

Diese Lage verbindet Ruhe und Grün mit urbaner Nähe – ein echtes Zuhause im schönen Oberbayern!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnbereich Sichtdachstuhl



# Exposé - Galerie



Wohnbereich Sichtdachstuhl



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Balkon Wohnzimmer, N/O



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon Schlafzimmer S/O



# Exposé - Galerie



Balkon Schlafzimmer S/O



Bad Eingang Weitwinkel

# Exposé - Galerie



Bad



Bad



# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Grundrisse

