

Exposé

Reihenendhaus in Trostberg

Charmantes Reiheneckhaus mit Südterrasse und schönem Garten in Trostberg



Objekt-Nr. OM-443612

Reihenendhaus

Verkauf: **460.000 €**

83308 Trostberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	255,00 m ²	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	135,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses gepflegte Reiheneck-Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen auf ca. 135 m² Wohnfläche zuzüglich ca. 50 m² Nutzfläche mit dem Charme eines gewachsenen Gartens – ideal für Familien, die Raum zum Leben, Spielen und Entspannen suchen.

Als Eckhaus profitiert das Objekt von besonders viel natürlichem Licht und einem freieren Blick ins Grüne. Die überdachte Südterrasse lädt vom Frühjahr bis in den Herbst zu Verweilen ein – auch bei leichtem Regen ein geschützter Außenbereich –, während der Balkon einen weiteren Rückzugsort im Freien bietet.

Der liebevoll angelegte Garten mit Obstbäumen und Sträuchern rundet das Außenambiente stimmungsvoll ab.

Im Inneren erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung über drei Etagen mit Keller sowie moderne Annehmlichkeiten wie Klimaanlage im Dachgeschoss und Kachelofen im Erdgeschoss. Für das Fahrzeug stehen gleich drei Stellplätze zur Verfügung: ein Stellplatz direkt vor der Haustür, ein weiterer Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein Außenstellplatz – komfortabler kann das Ankommen kaum sein.

Ausstattung

Das Dachgeschoss verfügt über eine moderne Split-Klimaanlage, die individuell steuerbar ist und für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Fenster im Dachgeschoss ist mit einem elektrisch steuerbaren Rollo ausgestattet, das per Fernbedienung auf- und abwärts gefahren werden kann, für flexible Beleuchtung und Sichtschutz.

Eine Satellitenanlage (Parabolantenne) ermöglicht den Empfang internationaler TV Programme. Das Haus ist an das moderne Glasfasernetz der Stadtwerke Trostberg angeschlossen, so das sehr schnelle Internet verfügbar ist.

Ein traditioneller Kachelofen im Wohnbereich sorgt für wohlige Wärme und eine besondere Atmosphäre.

Eine Solarthermieanlage zur Wassererwärmung sorgt für effiziente und kostensparende Energie.

Ein unterirdischer Regenwassertank mit angeschlossener Pumpe unterstützt die umweltfreundliche Gartenbewässerung.

Das Hauptbadezimmer im Obergeschoss ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Bad mit Dusche und WC. Im Erdgeschoss steht ein Gäste-WC zur Verfügung.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Der liebevoll gestaltete Garten umfasst einen prächtigen Apfelbaum, Johannisbeersträucher, Rosen und einen großen Ahornbaum, der Charakter verleiht.

Ein geräumiges Gartenhaus bietet reichlich Platz für Gartenwerkzeug, Fahrräder oder Hobbybedarf.

Drei Stellplätze (Tiefgarage, Außenstellplatz sowie gepflasterter Platz direkt vor der Haustür) sorgen für komfortables Parken.

Lage

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Mögling in Trostberg einer gewachsenen ruhigen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur und allem, was der Alltag braucht.

Verschiedene Einrichtungen des Öffentliche Lebens sind fußläufig erreichbar. Bahnhof (1,6 km) und Bushaltestelle (230 m) sind bequem zu Fuß erreichbar und machen das Objekt auch für Pendler besonders attraktiv. Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Apotheke, Metzgerei, Bäckerei, Lidl, Aldi, Norma) sowie Schulen und Kindergarten(1,7 km) und Krankenhaus(1,6 km) befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Die Freizeitqualität der Umgebung überzeugt zu jeder Jahreszeit: Im Sommer lädt das nahegelegene Freibad(600 m) zum Abkühlen ein, im Winter sorgt das Eislaufstadion(600 m) für sportlichen Spaß. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kletterpark (800 m) und ein Fitnessstudio(850 m), alles fußläufig erreichbar. Ein Spielplatz direkt vor der Haustür rundet das familienfreundliche Umfeld ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Überdachte Terasse

Exposé - Galerie



Südansicht mit Garten/Terrasse



Stellplatz vorne

Exposé - Galerie



Eingang



Exposé - Galerie



Ess Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur OG



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie

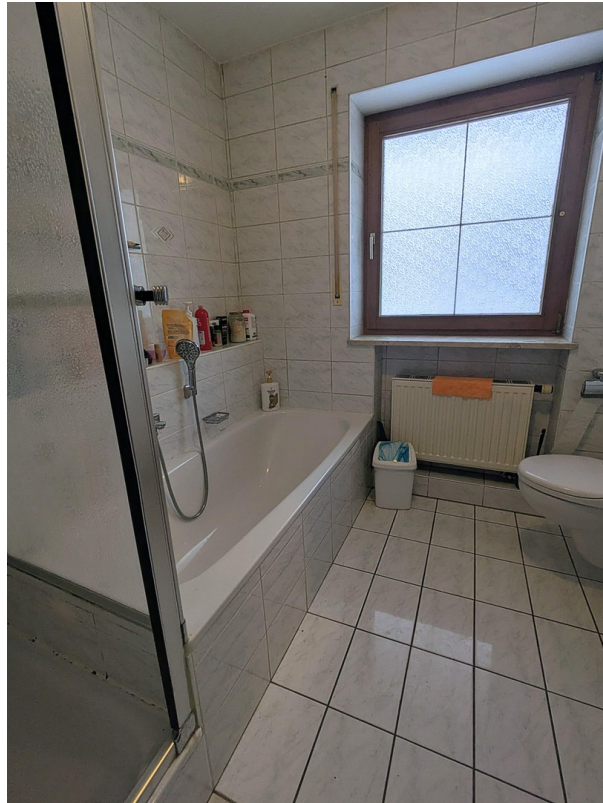


Balkon



Home Office Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad OG



Studio Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Bad Dachgeschoss



Spiel und Hobby Keller

Exposé - Galerie



Keller Treppen

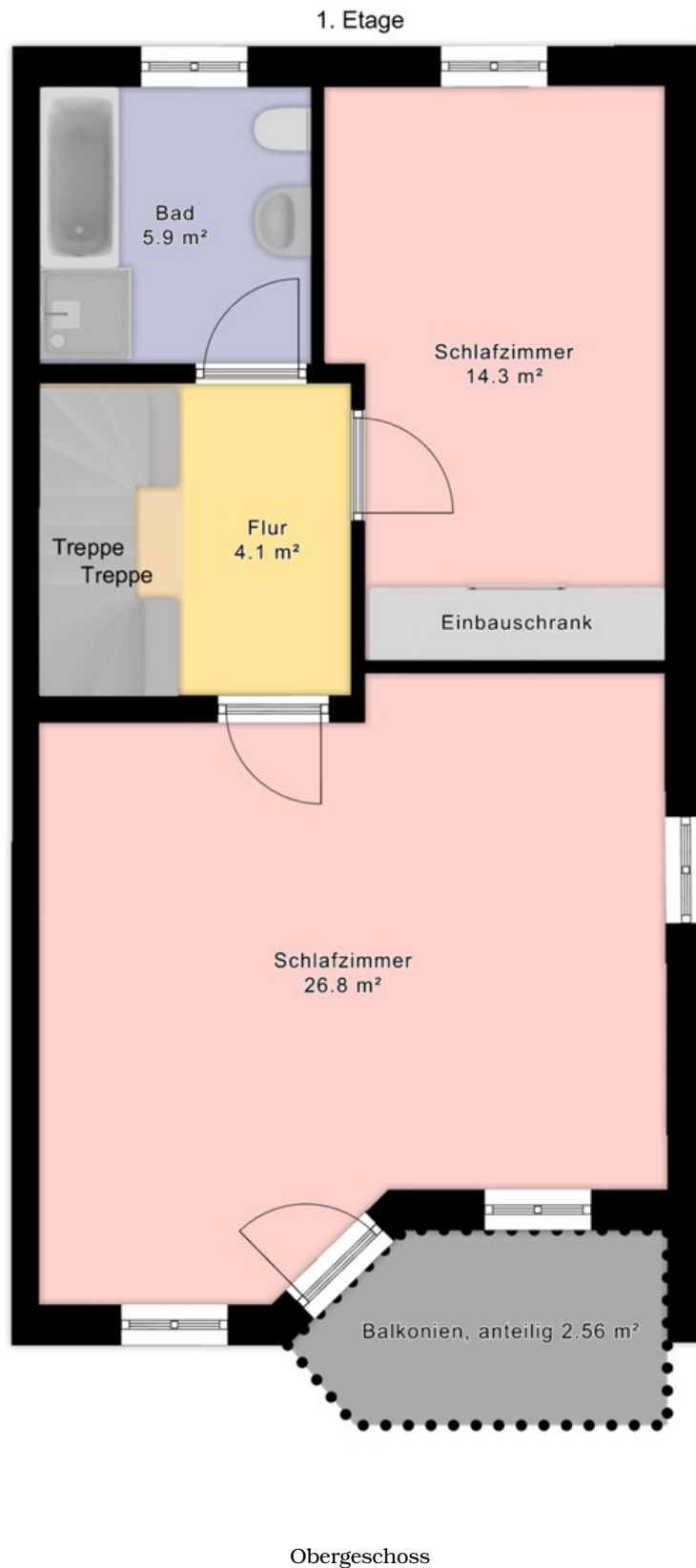


Waschraum Keller

Exposé - Grundrisse

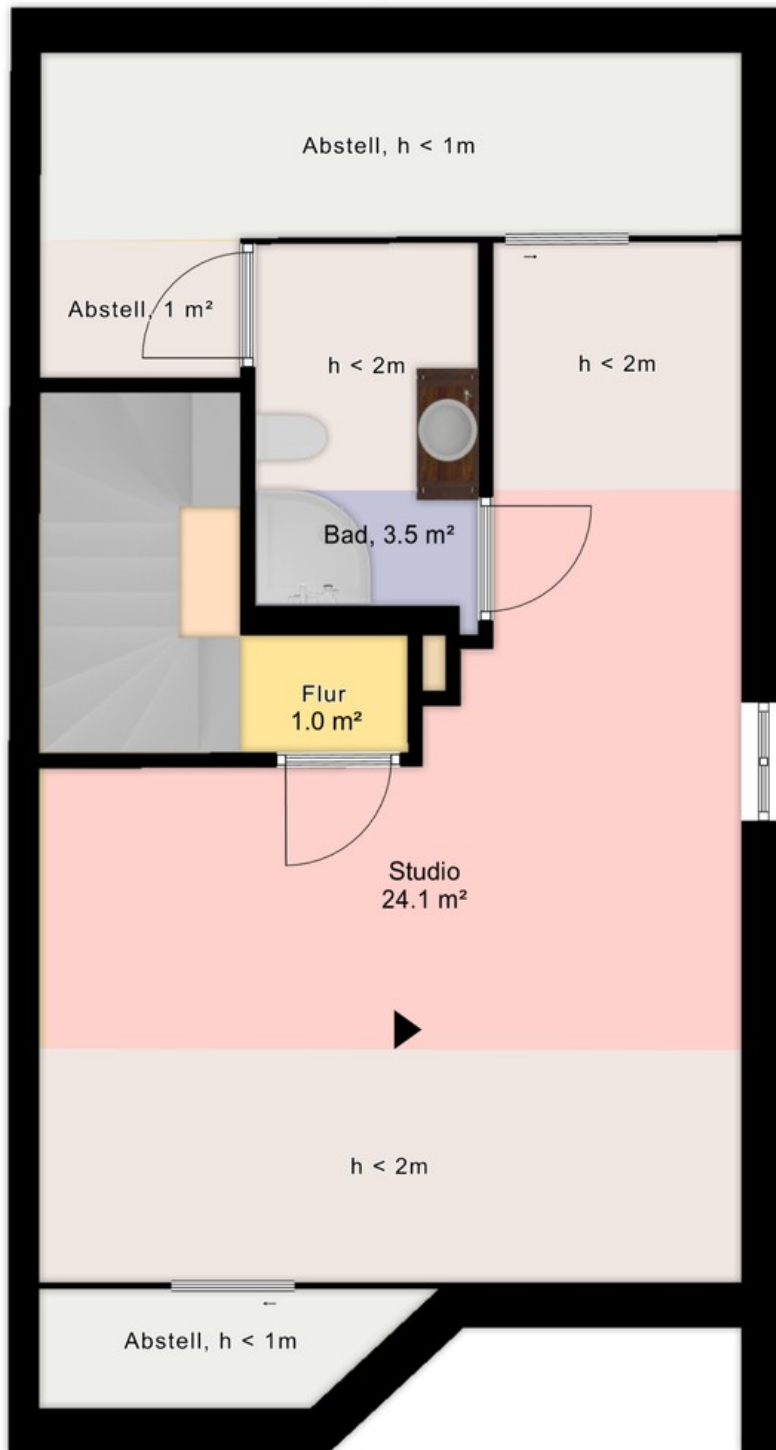


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse

