

# Exposé

## Reihenendhaus in Oberaudorf

### Modernisiertes Haus mit viel Platz für die Familie in traumhafter Lage



Objekt-Nr. OM-446833

#### Reihenendhaus

Verkauf: **777.777 €**

Ansprechpartner:  
Hans Pfitzner

83080 Oberaudorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	348,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wollen Sie beim Aufwachen auf den Wildbarren, einer der Oberaudorfer Hausberge blicken? Oder lieber auf die bewaldeten Hügel des Erlebnisberges Hoheck? Sie haben die Wahl, denn in unserem Haus stehen Ihnen 6 Wohn- und Schlafzimmer zur Verfügung. Die Kinder werden vor allem den privaten Garten lieben. Und damit sich wirklich jeder wohlfühlt, haben wir das Erdgeschoss barrierefrei ausbauen lassen. Das modernisierte Reiheneckhaus bietet neben den sechs Wohn- und Schlafzimmern noch einen geräumigen Hobby- oder Fitnessraum im Keller. Arbeiten im Home-Office, Wohnen und Sport ist alles unter einem Dach möglich. 2023 wurde das Haus grundlegend saniert. Im Erdgeschoss wurde ein großzügig geplantes, modernes und barrierefreies Bad mit Fußbodenheizung eingebaut, ebenso wurde eine neue Einbauküche installiert. Auch im Obergeschoss ist ein sehr modernes weiteres Bad, ebenfalls mit Fußbodenheizung, designed worden. Sämtliche Wasserleitungen wurden erneuert, ebenso der Stromverteilungskasten. Das Haus erstreckt sich mit ca. 150 qm Wohnfläche über insgesamt 4 Etagen (Keller bis Dachgeschoss), die reichlich Raum geben für Wohnen, Sport und Spiel. Insgesamt sind 3 Küchen bzw. Küchenanschlüsse sowie 3 Bäder vorhanden. Die Fenster sind doppelverglast, das Dach wärme gedämmt. Damit könnte das Haus auch ganz unproblematisch von mehreren Generationen gleichzeitig bewohnt werden.

## Ausstattung

Das Haus wäre sofort beziehbar. Zurzeit wird es als Ferienhaus genutzt, es eignet sich aber gleichermaßen als Haupt- oder Zweitwohnsitz. Die neue und moderne Möbeleinrichtung ist im Preis inklusive. Direkt neben dem Haus befindet sich ein Stellplatz. Optional steht noch eine Einzelgarage zum Verkauf. Die Garage ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Ein Verkauf der Garage erfolgt nur auf Wunsch des Käufers. Es fällt keine Maklerprovision an.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von diesem besonderen Wohnhaus.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Objekt mit familienfreundlicher Nachbarschaft befindet sich in herrlicher Lage mit teilweise Blick auf das Kaisergebirge in einem ruhigen reinen Wohngebiet in Oberaudorf. Das Haus verfügt über einen eigenen Garten mit Terrasse in Südlage, die zum Entspannen einlädt oder sich als Ort für Grillfeiern eignet. Das Ortszentrum ist fußläufig in ca. 10 Minuten erreichbar, ebenso der Bahnhof Oberaudorf, der zum Nahverkehrsverbund München (MVG München) dazugehört. So sind Sie in ca. 20 Minuten in Rosenheim und in ca. 60 Min. in der Landeshauptstadt. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Restaurants, Banken und Ärzte finden Sie alle direkt im Ort.

Oberaudorf ist eine beliebte Urlaubsregion. Im Winter ist das Skigebiet Hoheck fußläufig erreichbar, die Fahrt in das zweite Skigebiet Sudelfeld dauert mit dem Auto ca. 20 Minuten. Oberaudorf bietet einen extrem hohen Freizeitwert. Um in den Bergen wandern zu gehen, müssen Sie nur vor die Haustüre treten. Im Sommer bietet der Freizeitberg Hoheck mit seiner Sommerrodelbahn, der Bergbahn, dem Flying Fox uvm. Spaß für Groß und Klein. 5 Minuten von Oberaudorf entfernt sorgt die Wasserskianlage Hödenau für kühle Erfrischung. Italien erreichen Sie von Oberaudorf aus in weniger als 2 Stunden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafzimmer\_OG1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer\_OG2



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



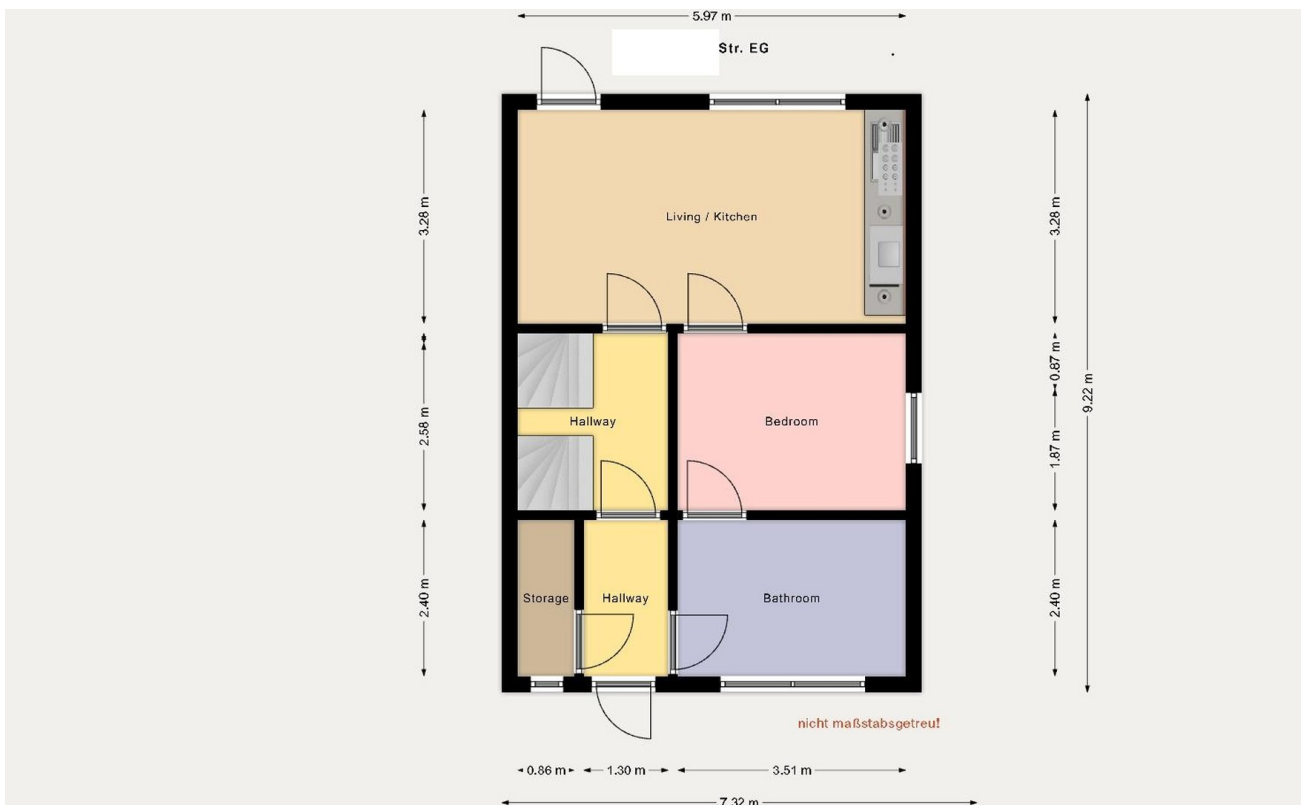
Wohnkueche

# Exposé - Galerie

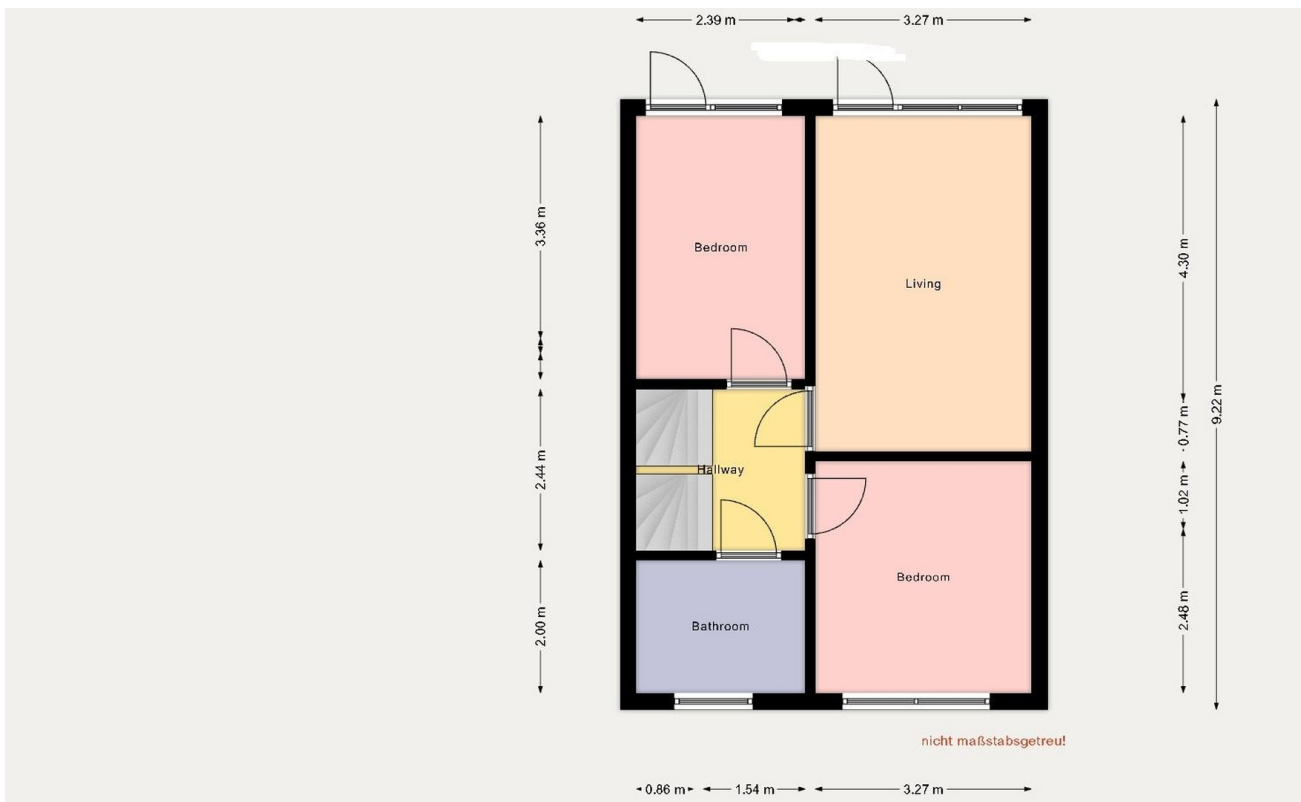


Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG

# Exposé - Grundrisse

