

Exposé

Reihenendhaus in Marquartstein

**Attraktive & helle REH - von privat - sof. beziehbar -
Bergblick**



Objekt-Nr. OM-454008

Reihenendhaus

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
TJ

83250 Marquartstein
Bayern
Deutschland

Baujahr	1995	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	259,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reiheneckhaus punktet mit einer cleveren Raumaufteilung und bietet auf vier Ebenen – Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – ausreichend Platz für die ganze Familie.

Die fünf Zimmer ermöglichen eine flexible Nutzung, sei es als gemütliches Wohnzimmer mit Schwedenofen im Erdgeschoss oder als individuell gestaltbare Schlaf- und Arbeitsbereiche.

Im Badezimmer stehen ein Doppelwaschbecken und eine Badewanne zur Verfügung – ideal für entspanntes Wohnen.

Zusätzlich punktet das Haus mit drei Balkonen, die zum Verweilen und Genießen einladen. Außerdem bietet die Südterrasse den perfekten Ort, um sonnige Tage im Freien zu genießen.

Der Keller sorgt für zusätzlichen Stauraum und bietet einen großzügigen Hobbyraum, der sich vielseitig nutzen lässt. Die Waschküche mit zusätzlicher Dusche, sowie die neu installierte Fernwärme sorgen für weitere praktische Wohnmöglichkeiten.

Hochwertige Holzböden in den Wohnräumen schaffen eine warme und angenehme Atmosphäre. Dieses Haus kombiniert moderne Funktionalität mit einem behaglichen Wohngefühl – eine ideale Wahl für Familien oder Paare mit hohen Ansprüchen.

Für den Alltag nützlich sind die Garage und die zwei zusätzlichen Außenstellplätze.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Das Ergebnis des Energieausweis hinkt, weil man zum einen in der Wohnküche mit Holz heizen kann und die Fernwärme super funktioniert. Die Nebekosten liegen überschaubaren ca. 200€ pro Monat (inkl. Wasser, Versicherung, etc....exkl. Internet und Strom).

Lage

Marquartstein liegt in einer malerischen und ruhigen Umgebung mitten im Chiemgau – einer der attraktivsten Regionen Bayerns. Die besondere Lage vereint naturnahes Wohnen mit hohem Erholungswert und einer sehr guten Infrastruktur.

Natur und Freizeit

Die unmittelbare Nähe zu den Chiemgauer Alpen eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit- und Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren oder Skifahren. Der nur wenige Fahrminuten entfernte Chiemsee, auch als „Bayerisches Meer“ bekannt, bietet ideale Bedingungen für Wassersport, Erholung und Badevergnügen. Die reizvolle Landschaft rund um Marquartstein lädt zudem direkt vor der Haustür zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Stunden in der Natur ein.

Verkehrsanbindung

Auch verkehrstechnisch ist Marquartstein hervorragend angebunden. Über die Bundesstraße B305 sowie die Autobahn A8 gelangen Sie schnell und bequem nach München oder Salzburg. Bahnhöfe in den umliegenden Orten sorgen gemeinsam mit regionalen Busverbindungen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Infrastruktur

Der Ort verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés befinden sich in kurzer Entfernung. Familien profitieren zudem von einem guten Bildungsangebot mit Kindergärten und Schulen, darunter das bekannte Landschulheim Marquartstein.

Lebensqualität

Die Pettendorfer Straße befindet sich in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet, das durch eine gepflegte Nachbarschaft und die unmittelbare Nähe zur Natur überzeugt. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit macht diesen Standort besonders attraktiv für alle, die Wert auf Lebensqualität und ein entspanntes Wohnumfeld legen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Burgblick

Exposé - Galerie



1. Stock - Zimmer 2



1. Stock - Zimmer 1

Exposé - Galerie



1. Stock - Bad



EG - Küche

Exposé - Galerie



EG - Wohnzimmer mit Ofen



2. Stock - Zimmer 1

Exposé - Galerie



2. Stock - Zimmer 1



2. Stock - Zimmer 2

Exposé - Galerie

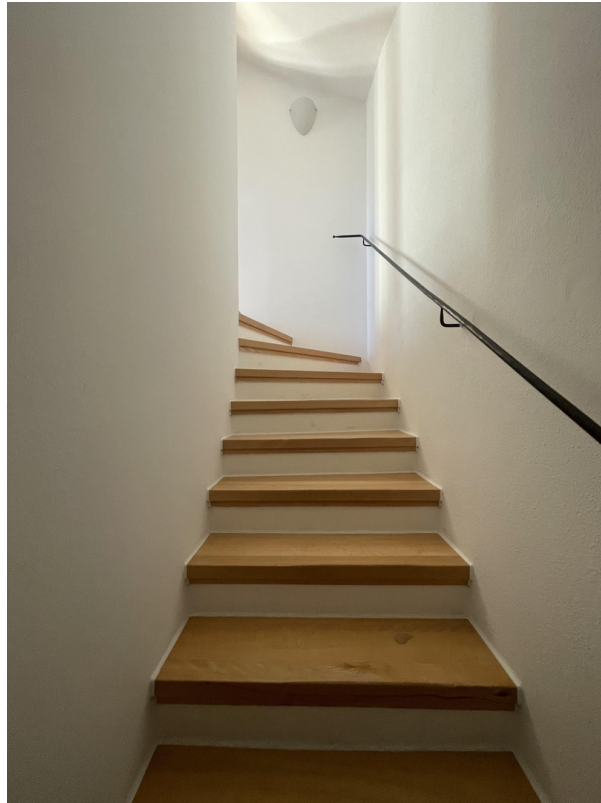


2. Stock - Zimmer 2



Außenansicht

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



EG - Gäste - WC

Exposé - Grundrisse

