

Exposé

Reihenhaus in Nußdorf

**Modernisiert & sofort einziehen: Gepflegtes Reihenhaus
in Nußdorf am Inn**



Objekt-Nr. **OM-455152**

Reihenhaus

Verkauf: **735.000 €**

Ansprechpartner:
A. Maier

83131 Nußdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahmedatum	01.07.2026
Grundstücksfläche	330,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	140,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses liebevoll und umfangreich kernsanierte Reihenmittelhaus in Nußdorf am Inn vereint die Qualität einer soliden Bauweise mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf ca. 140 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ein durchdachtes Raumkonzept, moderne Technik und ein attraktives Zuhause für Familien, die Wert auf Qualität, Funktionalität und Wohnatmosphäre legen.

Wohnen & Leben

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige, hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum, Geschirrspüler sowie einem komfortablen Kühlschrank mit Eiswürfelfunktion. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich schafft eine helle, freundliche Atmosphäre und bietet direkten Zugang zur großen Terrasse und in den neu angelegten Garten. In Küche und Wohnzimmer sorgen integrierte Deckenspotlights sowie elektrische Jalousien für zusätzlichen Komfort. Eine Gästetoilette komplettiert diese Ebene.

Im 1. Obergeschoss befindet sich ein modernes, neu gestaltetes Familienbad mit Regenwalddusche, Badewanne und Doppelwaschtisch. Das geräumige Elternschlafzimmer mit Zugang zum Balkon bietet einen schönen Rückzugsort. Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das ausgebauten Dachgeschoss verfügt über ein weiteres neues Duschbad sowie einen großzügigen, lichtdurchfluteten Raum, der sich flexibel als Homeoffice, Jugendbereich oder Gästezimmer nutzen lässt. Zusätzlicher Stauraum ist ebenfalls vorhanden.

Der Keller bietet eine praktische Waschküche sowie einen beheizbaren Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten – ideal für Fitness, Werkstatt oder Freizeit.

Im Zuge der Sanierung wurde großer Wert auf eine moderne und nachhaltige Ausstattung gelegt:

- Komplette Erneuerung der Elektrik (2022) nach aktuellem Standard
- Erneuerung sämtlicher Wasserleitungen
- Gedämmte Außenwände zur Verbesserung der Energieeffizienz
- Hochwertige Eichenböden sowie moderne Fliesen (Treppenhaus ausgenommen)

Außenbereich & Stellplätze

Der neu angelegte Garten bietet eine angenehme Privatsphäre und gleichzeitig noch Gestaltungsspielraum für individuelle Wünsche. Eine große Terrasse sowie der Balkon erweitern den Wohnraum ins Freie.

Zusätzliche Highlights:

- Gartenhaus (mit Stromanschluss)
- Großer Fahrrad-/Motorradschuppen mit Stromanschluss (ideal für E-Bikes oder vorbereitet für E-Mobilität)
- Zwei Außenstellplätze (wohnmobilitätauglich)
- Garage

Ausstattung

Kurzüberblick

📍Objektart: Reihenmittelhaus

📍Ort: 83131 Nußdorf am Inn

📍Wohnfläche: ca. 140 m²

📍 Grundstück: ca. 330 m²

📍 Zimmer: 5

📍 Baujahr: 1976

📍 Kaufpreis: VB 735.000 €

📍 Bezug: ab Mitte Juni 2026

Kernsaniert 2022:

o Alle Wasser- und Stromleitungen

o Moderne Elektrik, neue Türen

o Neue moderne Bäder, moderne Küche 2022

o Alle Böden (hochwertiges Eichenböden, ausgenommen Treppenhaus)

o Außen Dämmung Vorder- und Rückseite

o Ausbau Dachgeschoss inkl. Duschbad

o neue Terrasse, Gartenhaus und großer Radschuppen (inkl. Strom)

o Vissmann Öl-Heizung ca. 15 Jahre alt, regelm. gewartet

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Nußdorf am Inn zählt zu den beliebtesten Wohnorten im oberbayerischen Inntal und überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, die hohe Lebensqualität und die gute Infrastruktur. Die Nähe zu Rosenheim sowie zur Autobahn A8 (München-Salzburg) ermöglicht eine gute Anbindung an die Metropolregion München und das Salzburger Land. Zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in den umliegenden Bergen sowie entlang des Inns machen die Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Gästetoilette



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



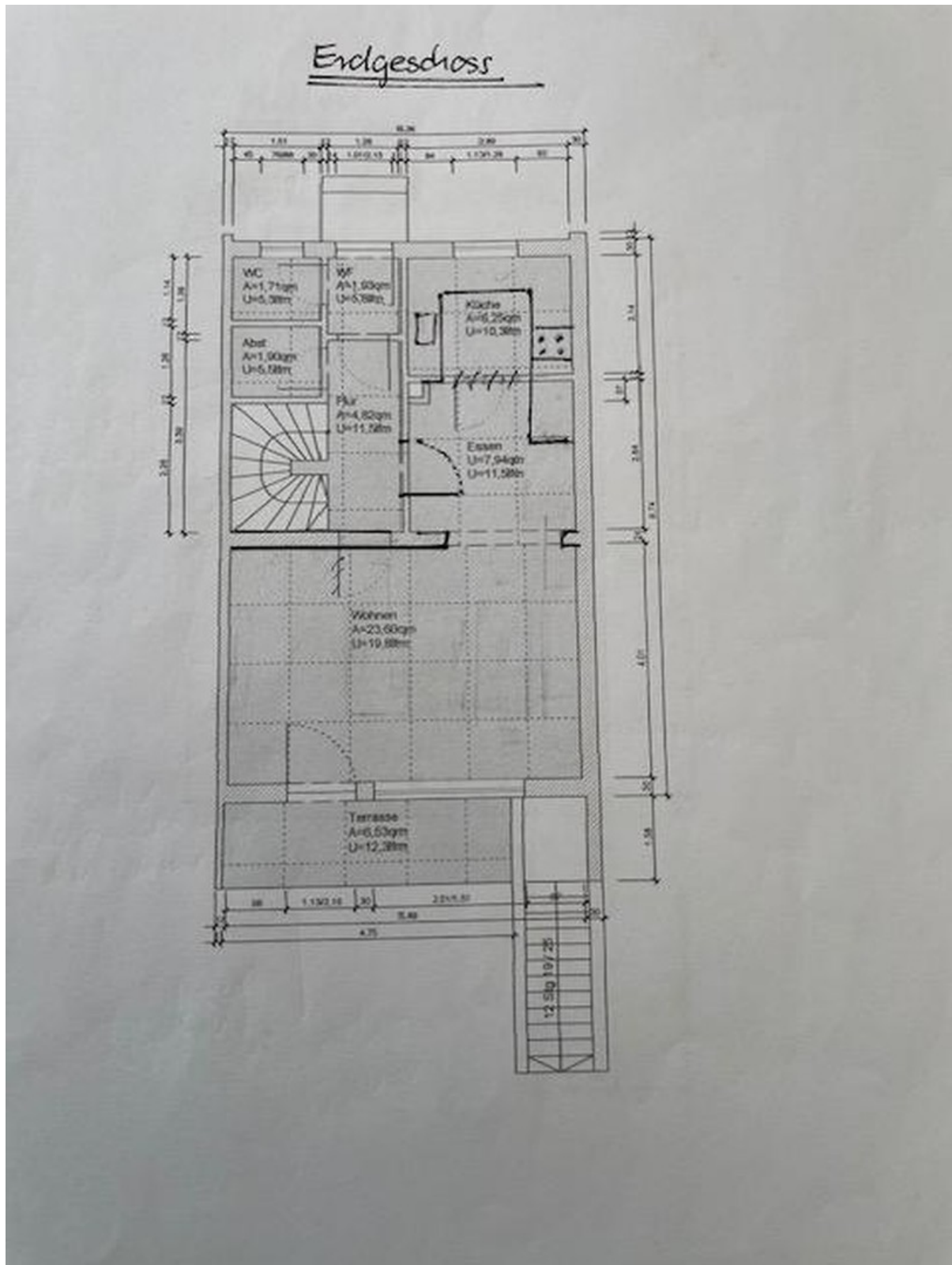
Duschbad

Exposé - Galerie



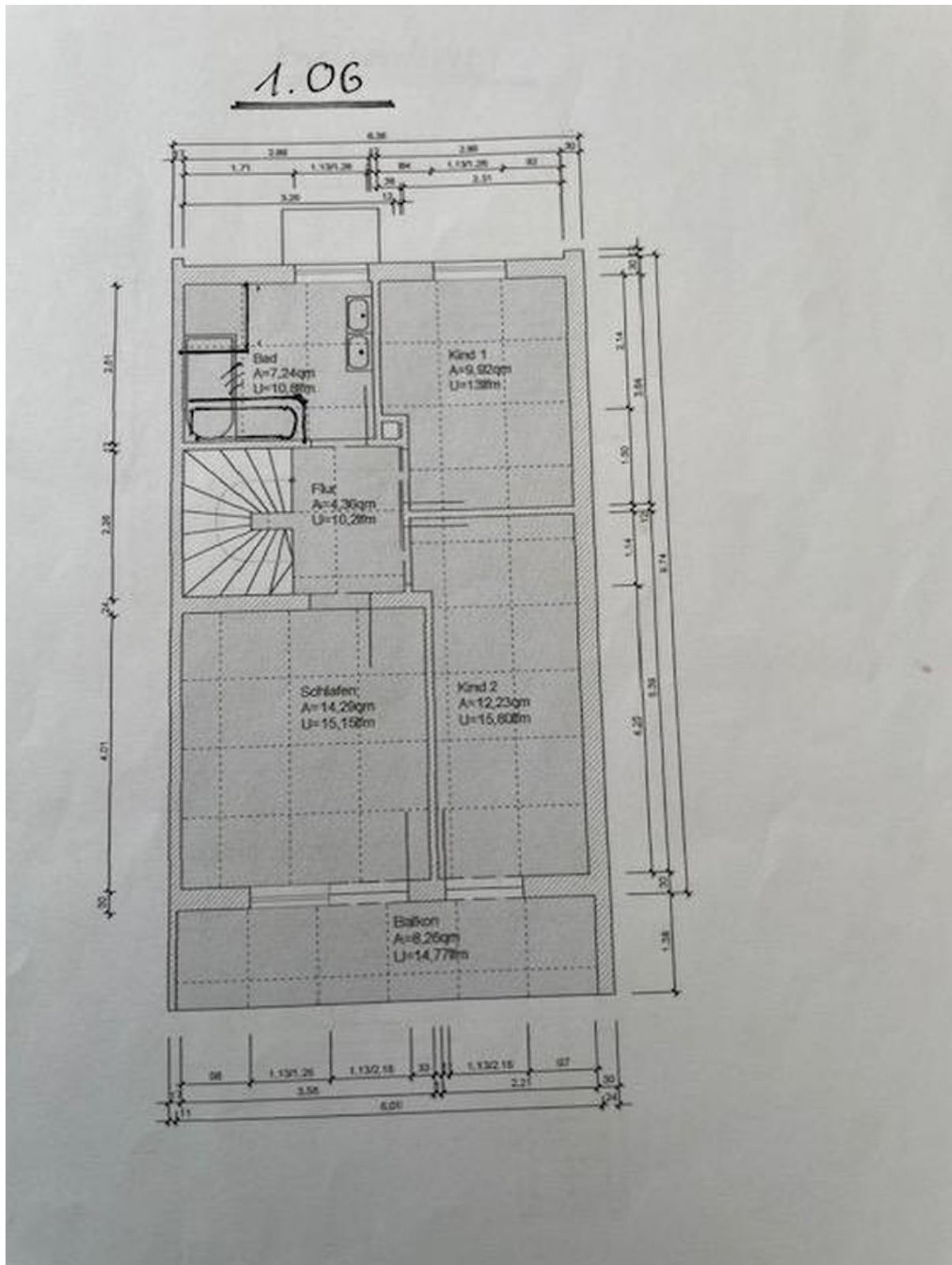
Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



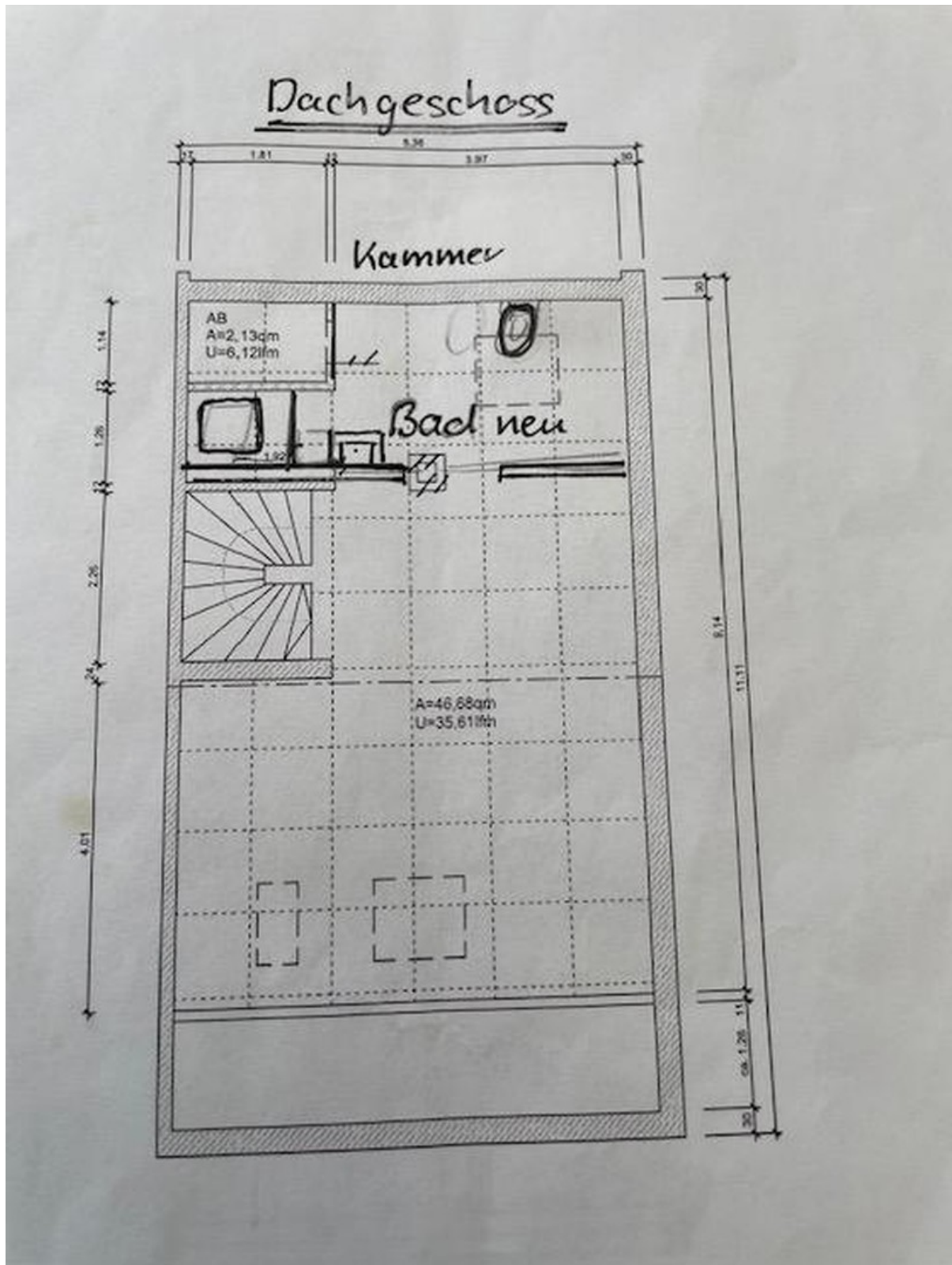
Erdbgeschoss

Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss