

Exposé

Doppelhaushälfte in Raubling - Nicklheim Doppelhaushälfte in ruhiger Waldrandlage



Objekt-Nr. OM-464988

Doppelhaushälfte

Verkauf: **830.000 €**

Ansprechpartner:
Wohnbau Albrecht GmbH

83064 Raubling - Nicklheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Zustand	Erstbezug
Grundstücksfläche	368,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	161,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte bietet auf großzügigen ca. 161 m² Wohnfläche viel Platz für die ganze Familie. Dieses attraktive Gebäude befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Gegend. Die Umgebung besticht durch grüne Gärten, wenig Verkehr und eine angenehme Nachbarschaft – perfekt für alle, die Ruhe und Entspannung suchen. Die ruhige Lage, die die Nähe zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeiteinrichtungen machen dieses Angebot besonders attraktiv.

Objektbeschreibung: Das Haus wurde vom erfahrenen Architekten geplant und überzeugt durch eine durchdachte Grundrissgestaltung sowie hochwertige Bauweise. Es ist in traditioneller Massivbauweise errichtet, was für Langlebigkeit und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Immobilie ist direkt vom Bauträger erhältlich – ohne zusätzliche Provisionen. Änderungswünsche können noch berücksichtigt werden, sodass Sie Ihr neues Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen gestalten können (je nach Baufortschritt).

Ausstattung

Großzügiger, gut nutzbarer Balkon und Terrassen mit Südausrichtung – ideal für sonnige Stunden im Freien und entspannte Abende

Modern ausgestattete Badezimmer mit Badewanne und Dusche, Gäste-WC

Effiziente Wärmepumpe sorgt für umweltfreundliche Wärme und niedrige Energiekosten

Dachgeschossausbau möglich – gestalten Sie Ihren Wohnraum ganz nach Ihren Wünschen, vom offenen Grundriss bis zu einzelnen Räumen

Hochwertige Bodenbeläge und energieeffiziente Haustechnik

Besonderheiten:

Traditionelle Massivbauweise für Stabilität und Langlebigkeit

Flexible Grundrissgestaltung – alles ist möglich, vom offenen Wohnkonzept bis zu separaten Räumen

Änderungswünsche können noch in die Planung einfließen, um Ihr Traumhaus perfekt zu machen

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Eine Grundstücksbesichtigung kann durch unsere Firma jederzeit erfolgen.

Wir beraten Sie über dieses Bauvorhaben, über günstige Finanzierungsmöglichkeiten durch unsere Hausbank, sowie über die weitreichenden Förderungen des

Staates und über alle Steuereinsparungen.

Lage

Raubling - Nicklheim ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Rosenheim direkt an die Stadt Rosenheim angrenzend. Die Ortschaft bietet eine hervorragende Infrastruktur, mit allen Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren, guter ärztliche Versorgung, sehr guter Verkehrsanbindung in schöner landschaftlichen Umgebung.

Das Objektgrundstück ist eine Baulücke befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße in erhöhter Lage mit Bergblick und nach Süden ausgerichtet.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die Umgebungsbebauung besteht aus vorwiegend modernen Ein- Zweifamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern.

Infrastruktur: Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Lebensmitteldiscounter, Allgemeinmediziner, Apotheken

Rosenheim ist eine malerische, Stadt am Inn, mit historischer Altstadt. Eint wunderschönem Hinterland, mit Bergen und Seen, bietet enormen Freizeitwert und Erholung. Hervorragende Infrastruktur und kulturelles Leben machen diese Stadt lebens-und liebenswert

Infrastruktur: Kindergärten, Grundschulen, Hauptschulen, Mittelschulen Gymnasien Berufsschule, Hochschule, mehrere Einkaufszentren und Discounter, Klinikum,

Kultur und Kongresszentrum, mehrere Theater, gemütliche Gasthäuser und Biergärten.

Der Bahnhof Rosenheim ist ein wichtiger Knotenpunkt im regionalem und überregionalem Bahnverkehr mit Verbindung nach München, Salzburg und über Kufstein nach Tirol und Italien.

Der Autobahnknoten Inntaldreieck, zur A8 (Salzburg München) und A93 (Kufstein, Tirol, Italien) ist in wenigen Autominuten erreichbar (ca. 8 Km)

Der nahe gelegene Flughafen ist in ca. einer Stunde mit dem Zug oder Auto erreichbar

Entfernungen: von Kolbermoor:Rosenheim Zentrum ca. 5 Km

Bad Aibling ca. 5 Km

Autobahnanschlussstelle ca. 5 Km

München Zentrum ca. 66 Km

Kufstein (Österreich) ca. 37 Km

Salzburg ca. 90 Km

Es fahren täglich mehrere Züge von Rosenheim nach München. Fahrtzeit ca. 45 Minuten

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



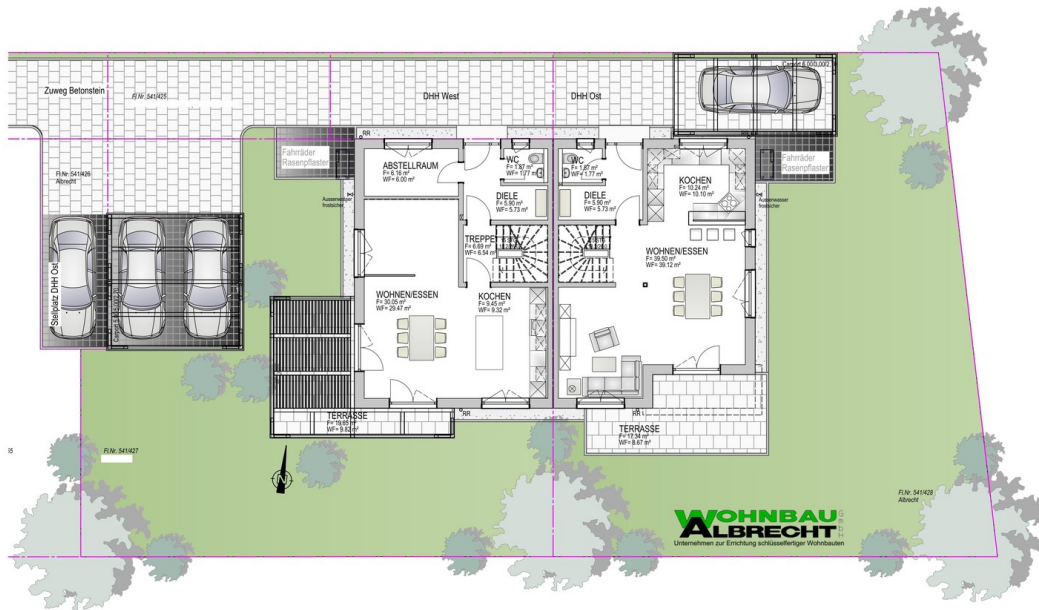
Visualisierung Süden

Exposé - Galerie

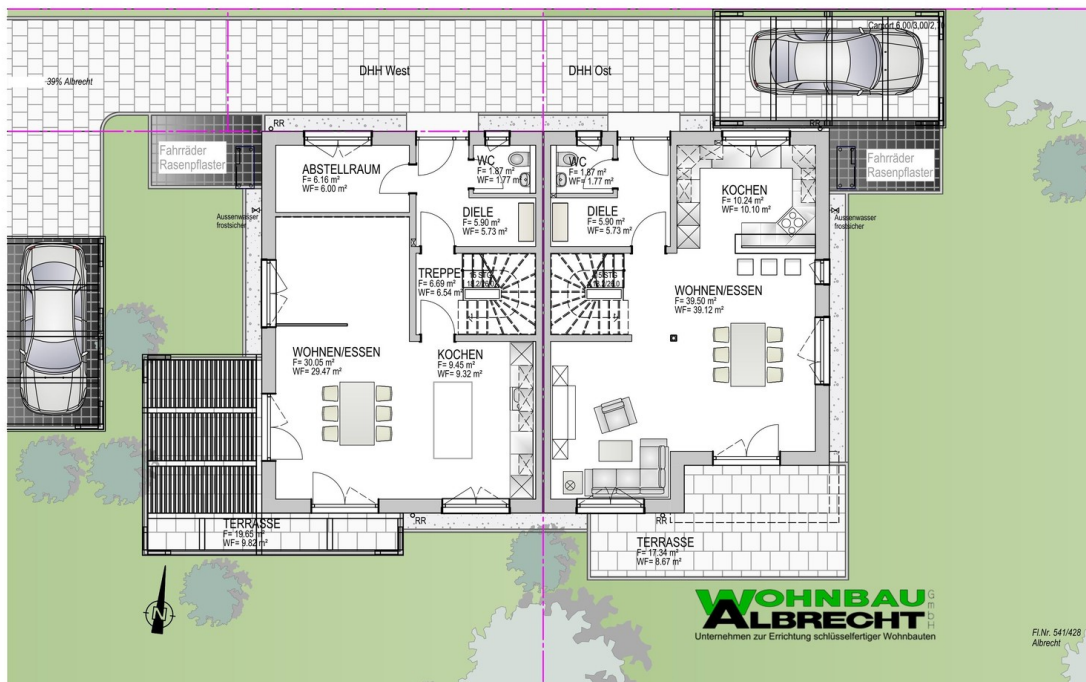


Visualisierung Westen

Exposé - Grundrisse

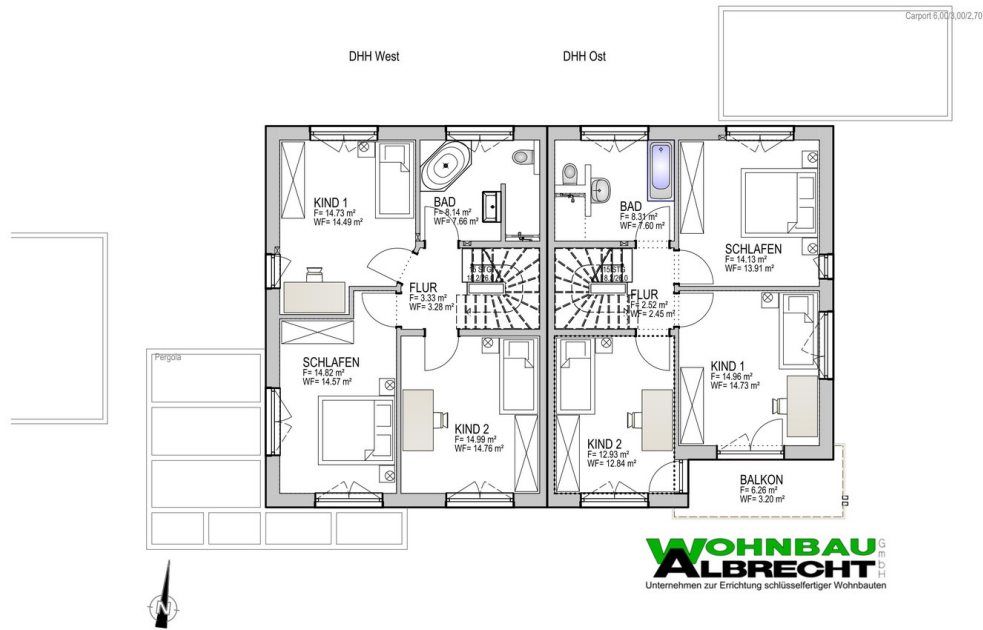


Aussenanlagen

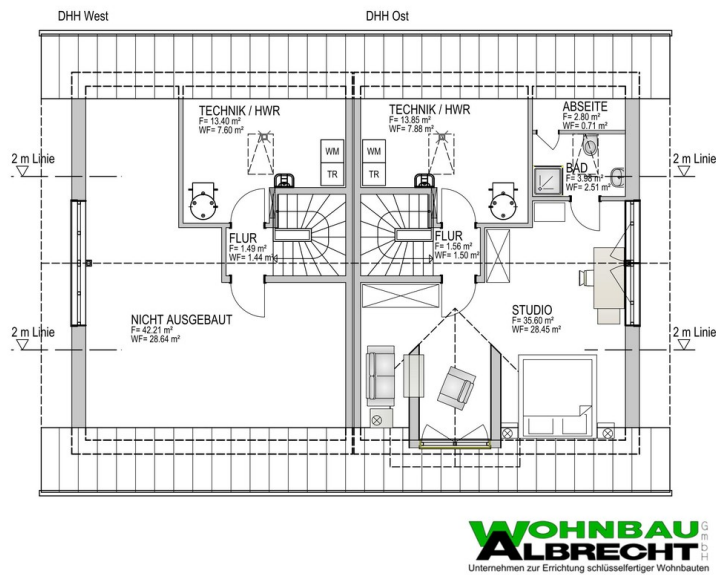


Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Dachgeschoss