



**83119 Obing**

Schöner Wohnen am Obinger See - perfekte Kapitalanlage!



**430.000 €**

Kaufpreis

**177,34 m<sup>2</sup>** **978 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**giv GmbH**

Tel.: 00498933995234

[anfragen@anfragen-investoren.de](mailto:anfragen@anfragen-investoren.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177,34 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	978 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	3
Wohneinheiten	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	430.000 €
Aussen-Courtage	Die

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	25.11.2035
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	25.28
Primär-Energieträger	GAS

### Zustand

Baujahr	2013
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	
Kamin	✓	
Gartennutzung	✓	
Gäste-WC	✓	

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Befeuerung

befeuerung.erdgas_leicht	1
--------------------------	---

### unterkellert

unterkellert	nein
--------------	------

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

### Bauweise

Holzbauweise	✓
--------------	---

### Dachform

Satteldach	✓
------------	---

### Beschreibung zur Ausstattung

\*\* ca. 177,34m<sup>2</sup> plus Balkon und Wintergartenvergrößerung

\*\* Gepflegter Garten in sonniger Lage

\*\* Durchdachter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen

\*\* Fenster Kunststoff 3-fach verglast

\*\* Fußbodenheizung & Kaminanschluss

\*\* Wintergarten, Balkon und Terrasse mit Südwestausrichtung

\*\* Doppelgarage plus Stellplatz

\*\* Solarthermie für warmes Wasser

\*\* PV Anlage aus 2022 mit 11,5 KW sowie einem Speicher von 10 (13) KW.

\*\* Elektrische Rollos und Insektenschutz in jedem Zimmer

\*\* Gesunde Holzständerbauweise

\*\* Obinger See in ca. 750m erreichbar

\*\* Bergblick



## Beschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus wurde 2013 in Holzständerbauweise errichtet und überzeugt durch klare Linien, hochwertige Ausstattung und eine durchdachte Grundrissgestaltung. Auf rund 177 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Immobilie großzügige Räume, einen lichtdurchfluteten Wintergarten sowie einen sonnigen Südwest-Balkon.

Das gepflegte Grundstück (ca. 978m<sup>2</sup>) mit schönem Gartenanteil schafft ein angenehmes Wohnumfeld in ruhiger Lage.

Das Haus eignet sich ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Lebenskonzepte mit viel Raum zum Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre, während die moderne Architektur ein zeitgemäßes Wohngefühl vermittelt. Eine Doppelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sind Bestandteil des Angebots.

Die Immobilie wird als Kapitalanlage verkauft, mit einem für die Eigentümer eingetragenen lebenslangen Nießbrauchrecht. Dadurch erwerben Sie die Immobilie zu einem deutlich reduzierten Kaufpreis. Der Eigentümer bewohnt die Immobilie weiterhin und trägt alle Kosten. Die Eigentümer sind 71 (Sie) und 73 (Er) Jahre alt.

Der aktuelle Marktwert der Immobilie beträgt lt. unabhängigem Gutachter 995.000,- €.

Der Kaufpreis der Immobilie beträgt 430.000,- €.

Wir weisen darauf hin, dass es sich hierbei um eine Kapitalanlage handelt. Sie erwerben das Objekt auf Nießbrauchbasis, d.h. eine Selbstnutzung oder eine Vermietung ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

## Lage

### Makrolage – Lebensqualität im Chiemgau

Obing liegt im oberbayerischen Landkreis Traunstein – im Herzen des Chiemgaus – und zählt zu den aufstrebenden Wohnorten der Region. Eingebettet in eine reizvolle Voralpenlandschaft bietet Obing ein hohes Maß an Lebensqualität, Naherholung und ländlicher Ruhe, gepaart mit guter Erreichbarkeit der Städte Wasserburg am Inn, Trostberg, Traunstein und Rosenheim.

Die Region zeichnet sich durch eine gesunde wirtschaftliche Struktur, touristische Attraktivität und eine starke Verbundenheit zu Natur und Tradition aus – perfekte Voraussetzungen für ein dauerhaft stabiles Immobilienumfeld.

### Mikrolage – Ruhiges Wohnen mit allem in Reichweite

Das Einfamilienhaus liegt in einem gewachsenen Wohngebiet am ruhigen Ortsrand von Obing – familienfreundlich, naturnah und ideal für alle, die die Verbindung aus ländlichem Lebensstil und guter Infrastruktur schätzen. Spazierwege, Felder und Waldflächen beginnen direkt vor der Haustür und laden zu erholsamen Ausflügen ins Grüne ein.

Gleichzeitig sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar: Supermärkte, Bäcker, Apotheke, Kindergarten, Grundschule sowie ärztliche Versorgung befinden sich im Ort. Auch Gastronomie und Freizeitangebote sind zahlreich vertreten. Der malerisch gelegene Obinger See ist fußläufig in nur etwa acht Minuten erreichbar – ein echtes Plus für alle, die Ruhe und Natur lieben.

## Sonstige Angaben



## WAS BEDEUTET NIESSBRAUCH?

Für die jetzigen Eigentümer wird ein lebenslanges Nießbrauchrecht in Abteilung II an erster Rangstelle im Grundbuch eingetragen. Die bisherigen Eigentümer bleiben wirtschaftliche Eigentümer für den Zeitraum des Nießbrauchs und tragen weiterhin alle laufenden Kosten, die mit der Immobilie verbunden sind.

Der Erwerber wird im Grundbuch in Abteilung I als juristischer Eigentümer eingetragen. Eine Objektfinanzierung durch eine Bank ist in der Regel nicht möglich. Die Immobilie kann erst nach Löschung des Nießbrauchs selbst genutzt werden.

## SIE HABEN INTERESSE?

Gerne steht Ihnen Ihr persönlicher Ansprechpartner für alle Fragen und einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Alle Kontaktdaten finden Sie auf der letzten Seite.

## DISCLAIMER

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, da als Rechtsgrundlage allein der notarielle Kaufvertrag maßgebend ist. Alle genannten Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Somit kann die giv GmbH für Richtigkeit und Vollständigkeit keine Haftung übernehmen. Die Grundrisszeichnungen in diesem Exposé sind nicht maßstabsgetreu und dienen lediglich der Vorabinformation.







