



Kaufpreis
633.778,87 €

Wohnfläche
153,16 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
Finestep Immobilien GmbH

Bernhard Mohnlein
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

FINE
STEP

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	15,73 m²
Wohnfläche	153,16 m²
Logia	70,25
Zimmer	5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	291,26 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	633.778,87 €
-----------	--------------

Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	ja
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	LUFTWärmepumpe

Objekt-Titel

Idyllisch & Modern: Neubau-Doppelhaushälfte am Tor zur Chiemgauer Seenplatte

Lage-Beschreibung

PERFEKTE FAMILIENLAGE: IDYLLE TRIFFT BESTE INFRASTRUKTUR
Die Doppelhaushälfte befindet sich in einer familienfreundlichen und ruhigen Wohngegend am Klausnerweg 4 in der charmanten Marktgemeinde Obing, eingebettet in die wunderschöne Landschaft des Chiemgaus. Hier genießen Sie die ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und einer optimalen, auf Familienbedürfnisse zugeschnittenen Infrastruktur.

Online-ID:
GZWRPWEQ

Objekt-Nr.:
15304



DAS LEBEN IN OBING - ALLES, WAS IHRE FAMILIE BRAUCHT

Mit über 4.400 Einwohnern bietet Obing eine vollständige und hervorragende Grundversorgung, die den Alltag spürbar erleichtert:

- Kinderbetreuung & Bildung: Ihre Kinder profitieren von zwei Kindertagesstätten und einer Grund- und Mittelschule (mit M-Zug) direkt im Ort. Die kurzen Wege zu Bildungseinrichtungen sind ein großer Pluspunkt für berufstätige Eltern.
- Einkaufen & Nahversorgung: Für den täglichen Bedarf stehen drei Supermärkte, eine Apotheke sowie Banken und vielfältiger Einzelhandel bereit. Alles ist schnell und bequem erreichbar.
- Medizinische Versorgung: Mehrere Allgemein- und Zahnärzte sichern die ärztliche Betreuung Ihrer Familie vor Ort.
- Gastronomie: Zahlreiche beliebte Gaststätten, Cafés, eine Eisdiele und ein Biergarten laden zum gemütlichen Beisammensein ein und bereichern das Dorfleben.

HÖCHSTER FREIZEITWERT VOR DER HAUSTÜR

Der einzigartige Freizeitwert der Region ist ein Hauptargument für Obing und ideal für aktive Familien:

- Badespaß: Die Strandbäder am Obinger See und Griessee sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten im Sommer erfrischendes Vergnügen. Der Chiemsee, das "Bayerische Meer", liegt nur ca. 10 km südlich.
- Natur & Sport: Die gesamte Chiemgauer Seenplatte und die umliegenden Wälder bieten unzählige Wander- und Radwege. Perfekt für gemeinsame Entdeckungstouren und sportliche Aktivitäten.
- Gemeinschaft: Ein gepflegtes und vielseitiges Vereinsleben sowie ein reiches kulturelles Programm sorgen für Abwechslung und fördern die schnelle Integration in die Dorfgemeinschaft. Sportanlagen für verschiedene Aktivitäten sind ebenfalls vorhanden.

VERKEHRSANBINDUNG

Obing liegt zentral und ist gut an die umliegenden Städte angebunden:

- Die Städte Trostberg, Traunreut, Prien am Chiemsee und die historische Stadt Wasserburg am Inn sind in ca. 15 bis 20 Minuten Fahrzeit bequem erreichbar.
- Über die nahegelegene B304 haben Sie eine gute Anbindung in Richtung München/Salzburg.

Fazit: Der Klausnerweg 4 in Obing bietet Ihrer Familie ein sicheres, naturnahes Zuhause mit der besten Infrastruktur – ein Ort, an dem Kinder aufwachsen und sich wohlfühlen können.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche: Ca. 153,16 m²
- zusätzliche Nutzfläche: Ca. 20,97m²
- Grundstücksfläche: Ca. 221,01 m² + 70,25 m² Gemeinschaftsanteil
- Zimmer: Fünf
- Hohe energetische Effizienz dank moderner Holzständerbauweise und überragender Dämmleistung
- Nachhaltige und kostengünstige Wärmeversorgung durch effiziente Wärmepumpe

- Vollflächige Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- mehrfachverriegelte und mit Sicherheitsschloss ausgestattete Holz-Alu-Hauseingangstüre
- 3-fach verglaste Holz-Alu-Fenster
- Hervorragende Wärme- und Schalldämmung durch 3-fach-Verglasung
- Komfort und Sicherheit durch elektrische Rollläden an allen Fenstern
- Moderne Ästhetik mit glatt verputzten und weiß geweißelten Wänden
- Hochwertiger Holzbodenbelag in den Wohn- und Schlafräumen (oder nach Wahl des Käufers)
- Ausgebautes Dachgeschoss mit vielseitigem Nutzungspotenzial
- Kaufpreis inklusive Grundstück und schlüsselfertiger Neuerrichtung der Doppelhaushälfte sowie eine hochwertige Küche
- Uvm.

Objektbeschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte in Obing/Frabertsham – Großzügig wohnen, entspannt leben

Hier entsteht ein Zuhause, das Familien Raum zum Wachsen schenkt: Diese neu gebaute Doppelhaushälfte in bevorzugter Wohnlage von Obing/Frabertsham verbindet modernes Design, nachhaltige Bauweise und durchdachte Grundrisse zu einem harmonischen Gesamtpaket.

Auf ca. 153,16 m² Wohnfläche, verteilt auf drei lichtdurchflutete Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss), genießen Sie ein großzügiges Raumgefühl mit idealer Aufteilung für das Familienleben. Fünf gut geschnittene Zimmer bieten Platz für Kinder, Homeoffice, Gäste oder Hobbys – flexibel nutzbar und zukunftssicher geplant. Offene Wohnbereiche laden zum gemeinsamen Leben ein, während Rückzugsräume Privatsphäre für jedes Familienmitglied schaffen.

Schlüsselfertig einziehen – inklusive hochwertiger Küche.
Ein besonderer Vorteil für Sie: Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig übergeben. Sie sparen Zeit, Aufwand und zusätzliche Koordination – einziehen, ankommen und wohlfühlen.

Im Kaufpreis ist bereits eine hochwertige, moderne Einbauküche enthalten, die Funktionalität und Design stilvoll vereint und schnell zum Mittelpunkt des Familienalltags wird.

Wenn Sie Ihre Küche lieber ganz individuell planen möchten, reduziert sich der Kaufpreis entsprechend. So bleiben Sie in Ihrer Gestaltung vollkommen flexibel.

Nachhaltige Bauweise – spürbarer Komfort.
Die moderne Holzständerbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima und hervorragende Dämmwerte. Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer vollflächigen Fußbodenheizung garantiert nachhaltige Wärme und dauerhaft niedrige Energiekosten – bei gleichzeitig hohem Wohnkomfort ohne sichtbare Heizkörper.

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung bieten exzellente Wärmeisolierung und zuverlässigen Schallschutz. Elektrische Rollläden an allen Fenstern erhöhen Komfort, Sicherheit und Energieeffizienz zusätzlich.

Hochwertige Ausstattung mit Wohlfühlcharakter.

Ein hochwertiger Holzbodenbelag (oder nach Wahl des Käufers) in allen Wohn- und Schlafräumen schafft eine warme, einladende Atmosphäre. Glatt verputzte und weiß gestaltete Wände unterstreichen das moderne, zeitlose Wohnkonzept und lassen viel Spielraum für Ihre persönliche Einrichtung.

Großzügiges Grundstück – Ihr Familiengarten.

Mit einer Grundstücksfläche von ca. 291,26 m² bietet diese Doppelhaushälfte ausreichend Freiraum für eine sonnige Terrasse, Spielflächen für Kinder oder einen liebevoll gestalteten Gartenbereich. Ein geschützter Außenraum, in dem Kinder unbeschwert spielen und Sie entspannte Stunden im Grünen genießen können.

Der Kaufpreis beinhaltet das Grundstück sowie die vollständige Neuerrichtung der Doppelhaushälfte in hochwertiger Ausführung. Die dargestellten Visualisierungen und Grundrisse dienen der Veranschaulichung des genehmigten Haustyps; geringfügige Abweichungen im Detail sind je nach finaler Planung möglich.

Diese Doppelhaushälfte ist mehr als nur eine Immobilie – sie ist ein Ort, an dem Familie gelebt wird, Erinnerungen entstehen und Zukunft zuhause ist.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionsfrei zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen



