



83043 Bad Aibling

Grüne Oase im Herzen von Bad Aibling

- Einfamilienhaus mit traumhafter Gartenanlage
- Schwimmteich



128 m²
Wohnfläche

671 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	128 m ²
Grundstücksfläche	671 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	3

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1949
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
--------------	----------------

Zustand

Baujahr	1949
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Swimmingpool	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Ihre grüne Oase im Herzen von Bad Aibling
– Charmantes Einfamilienhaus mit Schwimmteich und wunderschönem Garten

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Grüne Oase in zentraler Lage von Bad Aibling, alles fußläufig erreichbar
- Wunderschöne angelegter Garten mit Schwimmteich (2006)
- Eigene Luft-Wärmepumpe für den Schwimmteich (für mildere Temperaturen)
- Freisitz
- Sonnige Poolterrasse mit Gartenhaus, direkter Zugang zum Schwimmteich
- Freistehendes Einfamilienhaus
- Baujahr 1949
- Dacherneuerung um ca. 1995
- Umfangreiche Modernisierungen in 2010
- Wohnfläche ca. 128 m²
- Grundstückgröße ca. 671 m²
- 5 Zimmer + begehbare Kleiderschrank
- 1 Bad mit begehbare Badewanne (2010)
- 1 Gäste-WC im Erdgeschoss
- 1 separates WC im Obergeschoss
- Helle Landhausküche
- Großzügiges Wohn- und Essbereich mit Kachelofen, Holzboden und Einbauschränken
- Holzboden in den Wohnräumen
- Fliesen in Flur und Bädern
- Voll unterkellert mit Waschküche, Heizung und zwei Kellerräume
- 1 Balkon im Obergeschoss
- Gas-Zentralheizung (2010 erneuert)
- FI-Schalter im Sicherungskasten vorhanden
- Ein Stellplatz in der Garage (für kleinere PKW) und zwei Außenstellplätze
- Vorbereitung für die E-Mobilität ist bereits erfolgt



Beschreibung

Ihre grüne Oase im Herzen von Bad Aibling
– Charmantes Einfamilienhaus mit Schwimmteich und wunderschönem Garten

Dieses freistehende Einfamilienhaus bietet auf einer Wohnfläche von ca. 128 m² und einem großzügigen Grundstück von ca. 671 m² eine grüne Oase mitten im Herzen der beliebten Kurstadt Bad Aibling.

Die zentrale und doch idyllische Lage ermöglicht eine hervorragende fußläufige Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Gleichzeitig bietet der liebevoll angelegte Garten mit Schwimmteich und sonniger Terrasse einen perfekten Rückzugsort mit einem Maximum an Privatsphäre.

Im Erdgeschoss betritt man das Haus über den Windfang, der mit hellen Fliesen ausgestattet ist. Vom Flur aus gelangen Sie in das Gäste-WC mit Fenster, ein Zimmer, welches sich ideal als Büro eignet, sowie in den großzügigen Wohn- und Essbereich mit ca. 33 m², der mit einem Kachelofen, Holzboden und Einbauschränken ausgestattet ist. Die helle Landhausküche lädt zum Kochen ein und bietet viel Platz. Vom Wohnbereich führt eine Tür auf den Freisitz im Garten.

Im Obergeschoss erreicht man vom Flur aus einen begehbaren Kleiderschrank, ein helles Badezimmer mit begehbare Badewanne (Modernisierung in 2010), ein separates WC und drei gut geschnittene Zimmer (Schlafen / Kinder / Gäste). Das größere Schlafzimmer verfügt über einen Zugang zum Balkon und einen kleinen Kachelofen.

Das Haus ist voll unterkellert. Die Gas-Zentralheizung wurde 2010 erneuert, ein FI-Schalter ist im Sicherungskasten vorhanden.

Der Garten macht dieses Haus zu einem besonderen Highlight: Neben dem Freisitz am Haus gibt es eine sonnige Poolterrasse mit Gartenhaus. Von hier führt eine Treppe direkt in den Schwimmteich, der 2006 angelegt, und mit einer eigenen Luft-Wärmepumpe ausgestattet wurde.

Zum Haus gehört außerdem eine Garage und zwei Außenstellplätze.

Dieses Haus vereint urbanes Leben mit naturnahem Wohnen – eine perfekte Kombination aus zentraler Lage und ruhiger Gartenidylle im Herzen Bad Aiblings

Lage

Ihre grüne Oase im Herzen von Bad Aibling
– Charmantes Einfamilienhaus mit Schwimmteich und wunderschönem Garten

Das Einfamilienhaus liegt in einer der begehrten und zentralen Wohnlagen von Bad Aibling. Die charmante Kurstadt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim verbindet idyllisches Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und einem breiten Freizeitangebot.

Die unmittelbare Umgebung zeichnet sich durch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft aus. Trotz der zentralen Lage bietet die Straße eine angenehme Wohnatmosphäre mit wenig Verkehr. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken, sind in wenigen Minuten zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Darüber hinaus sorgen zahlreiche Restaurants, Cafés und kleine Boutiquen im Stadtkern für ein abwechslungsreiches Angebot.

Bad Aibling ist bekannt für seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der Kurpark sowie die Therme Bad Aibling liegen nur einen kurzen Spaziergang entfernt und laden zum Entspannen und Erholen ein. Für Naturliebhaber bieten die umliegenden Alpen und die vielen Wander- und Radwege ideale



Bedingungen für Aktivitäten an der frischen Luft. Auch der Simssee und der Chiemsee sind mit dem Auto gut erreichbar und erweitern das Freizeitangebot.

Familien profitieren von der ausgezeichneten Infrastruktur. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das medizinische Versorgungsangebot ist durch nahegelegene Ärzte und das Klinikum Bad Aibling hervorragend abgedeckt.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Der Bahnhof von Bad Aibling ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Rosenheim, München oder Salzburg. Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar, sodass auch Pendler ideale Bedingungen vorfinden.

Mit ihrer zentralen und dennoch ruhigen Lage ist Bad Aibling ein idealer Wohnort für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die ein Leben in einer attraktiven und naturnahen Umgebung schätzen.







































































































