



83119 Obing

Familienraum in Obing: Exklusive Neubau-DHH mit 179 m² Wohn-/ Nutzfläche



674.109,31 €

Kaufpreis

153,16 m²

Wohnfläche

365,23 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Bernhard Mohnlein

Tel.: 00491796896104

b.mohnlein@finestep.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153,16 m ²
Nutzfläche	15,73 m ²
Grundstücksfläche	365,23 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Logia	70,25
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	674.109,31 €
provisionspflichtig	×

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	A
Primär-Energieträger	LUFTWP

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Nach Absprache
--------------	----------------



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Beschreibung zur Ausstattung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Wohnfläche: Ca. 153,16 m²
- zusätzliche Nutzfläche: Ca. 20,97m²
- Grundstücksfläche: Ca. 294,98 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 einer hochwertigen Küche
- Uvm.



Beschreibung

Exklusive Doppelhaushälfte in Obing/Frabertsham – Großzügiges Familienwohnen mit Gartenidylle

Hier entsteht ein Zuhause, das Platz für Lebensfreude, Geborgenheit und Zukunft bietet: Diese neu gebaute Doppelhaushälfte in begehrter Wohnlage von Obing/Frabertsham überzeugt durch großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und nachhaltige Bauweise – ideal für Familien, die Wert auf Qualität und Komfort legen.

Auf ca. 153,16 m² Wohnfläche, verteilt auf drei helle Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss), erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit fünf gut geschnittenen Zimmern. Offene Wohnbereiche schaffen Raum für gemeinsame Zeit, während separate Rückzugsorte jedem Familienmitglied Privatsphäre ermöglichen. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – dieses Haus passt sich flexibel Ihren Lebensphasen an.

Schlüsselfertig einziehen – inklusive hochwertiger Küche.

Ein besonderer Vorteil: Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig an Sie übergeben. Kein zusätzlicher Organisationsaufwand, keine lange Bauphase – Sie können direkt einziehen und Ihr neues Zuhause genießen.

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

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

Nachhaltig gebaut – effizient und komfortabel.

Die moderne Holzständerbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima und hervorragende Dämmwerte. Eine effiziente Wärmepumpe in Kombination mit einer vollflächigen Fußbodenheizung garantiert nachhaltige Wärme, angenehme Behaglichkeit und dauerhaft niedrige Energiekosten – ganz ohne sichtbare Heizkörper.

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

Hochwertige Ausstattung mit Wohlfühlatmosphäre.

Ein edler Holzbodenbelag (oder nach Wahl des Käufers) in allen Wohn- und Schlafräumen schafft eine warme, einladende Wohnatmosphäre. Glatt verputzte, weiß gestaltete Wände unterstreichen die moderne Architektur und bieten den perfekten Rahmen für Ihre persönliche Einrichtung.

Großzügiges Grundstück – viel Platz für Garten und Familie.

Mit einer beeindruckenden Grundstücksfläche von ca. 365,23 m² genießen Sie besonders viel Freiraum für Ihre individuelle Gartengestaltung. Ob sonnige Terrasse, Spielbereich für Kinder, Hochbeete oder gemütliche Lounge-Ecke – hier entsteht Ihr persönlicher Familiengarten mit echtem Mehrwert.

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, Kinder groß werden und Erinnerungen für Generationen entstehen.



Lage

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.

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.

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



FINE
STEP











