

83119 Obing

Top-Lage im 3er-Ensemble: Familienfreundliches Reihenendhaus in Obing/Frabertsham



FINE
STEP

Kaufpreis
599.225,18 €

Wohnfläche
165,32 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
**Finestep Immobilien
GmbH**

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	15,73 m ²
Wohnfläche	165,32 m ²
Logia	70,25
Zimmer	5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	247,38 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	599.225,18 €
-----------	--------------

Ausstattung

Bad	
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Freiplatz
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd en

Zustand

Baujahr	2026
Zustand	projektiert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	LUFTW P

Objekt-Titel

Top-Lage im 3er-Ensemble: Familienfreundliches Reihenendhaus in Obing/Frabertsham

Lage-Beschreibung

PERFEKTE FAMILIENLAGE: IDYLLE TRIFFT BESTE INFRASTRUKTUR
Das Reihenendhaus 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:
BPFEWHMR

Objekt-Nr.:
15503



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

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. 165,32 m²
- zusätzliche Nutzfläche: Ca. 20,97m²
- Grundstücksfläche: Ca. 177,13 m² + 70,25 m² Grundstücksanteil
- 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 des Reihenendhauses sowie einer hochwertigen Küche
- Uvm.

Objektbeschreibung

Exklusives Reihenendhaus in Obing/Frabertsham – Mehr Licht, mehr Garten, mehr Zuhause

Hier entsteht ein Ort, an dem Familienleben seinen schönsten Raum findet: Dieses neu gebaute Reihenendhaus in bevorzugter Lage von Obing/Frabertsham verbindet moderne Architektur, nachhaltige Bauweise und großzügiges Wohnen zu einem Zuhause mit Zukunft.

Auf ca. 165,32 m² Wohnfläche, verteilt auf drei lichtdurchflutete Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss), genießen Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit viel Platz für gemeinsame Momente und individuelle Rückzugsorte. Großzügige Wohnbereiche laden zum Zusammensein ein, während separate Zimmer Raum für Kinder, Homeoffice oder Gäste bieten. Die klare, familienfreundliche Struktur sorgt dafür, dass sich hier jeder sofort zuhause fühlt.

Schlüsselfertig einziehen – inklusive hochwertiger Küche.
Ein besonderer Vorteil: Das Haus wird schlüsselfertig an Sie übergeben. Kein Baustress, keine zusätzliche Koordination – einfach ankommen und wohlfühlen.

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

Sollten Sie Ihre Küche lieber ganz individuell planen und realisieren wollen, reduziert sich der Kaufpreis entsprechend. So bleiben Sie in Ihrer Gestaltung vollkommen flexibel.

Nachhaltig gebaut – dauerhaft komfortabel wohnen.
Die moderne Holzständerbauweise sorgt für ein gesundes Raumklima und hervorragende Dämmwerte. In Kombination mit einer effizienten Wärmepumpe profitieren Sie von einer umweltfreundlichen und kostensparenden Wärmeversorgung. Die vollflächige Fußbodenheizung in allen Wohnräumen garantiert angenehme Behaglichkeit – ohne störende Heizkörper.

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

Hochwertige Ausstattung mit zeitloser Eleganz.

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

Reihenendhaus-Vorteil: Mehr Licht und zusätzlicher Gartenraum.

Als Reihenendhaus genießen Sie zusätzlichen Lichteinfall und mehr Privatsphäre. Die Grundstücksfläche von ca. 247,38 m² bietet ausreichend Platz für eine sonnige Terrasse, Spielflächen für Kinder oder einen liebevoll gestalteten Gartenbereich. Ein geschützter Außenraum, in dem Sommerabende, Kinderlachen und entspannte Stunden im Grünen ihren festen Platz finden.

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

Dieses Reihenendhaus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein langlebiges, nachhaltiges Zuhause, in dem Ihre Familie ankommt, wächst und Zukunft gestaltet.

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

