



83119 Obing

Qualität zum attraktiven Preis: Geräumiges Neubau-Reihenmittelhaus in Obing/Frabertsham



582.436,65 €

Kaufpreis

171,9 m²

Wohnfläche

273,63 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Bernhard Mohnlein

Tel.: 00491796896104

b.mohnlein@finestep.de



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171,9 m ²
Nutzfläche	15,73 m ²
Grundstücksfläche	273,63 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Logia	70,25
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen
Zustand	projektiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	582.436,65 €
provisionspflichtig	X

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. 171,90 m²
- zusätzliche Nutzfläche: Ca. 20,97m²
- Grundstücksfläche: Ca. 203,38 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.



Beschreibung

Modernes Reihemittelhaus in Obing/Frabertsham – Raum für Familie, Zukunft und Lebensqualität

Willkommen in Ihrem neuen Lebensmittelpunkt:

Dieses neu entstehende, familienfreundliche Reihemittelhaus in bevorzugter Wohnlage von Obing/Frabertsham verbindet moderne Architektur mit durchdachter Funktionalität – ideal für Familien, die Wert auf Qualität, Nachhaltigkeit und ein harmonisches Zuhause legen.

Auf ca. 171,90 m² Wohnfläche, verteilt auf drei helle Ebenen (Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebauten Dachgeschoss), entfaltet sich ein Wohnkonzept, das sowohl gemeinsames Familienleben als auch individuelle Rückzugsorte ermöglicht. Großzügige Räume, klare Strukturen und eine optimale Aufteilung schaffen Platz für Spiel, Homeoffice, Gäste oder Hobbys – hier wächst Ihr Zuhause mit Ihren Bedürfnissen.

Schlüsselfertig einziehen – inklusive hochwertiger Küche.

Ein besonderer Vorteil: Das Haus wird schlüsselfertig an Sie übergeben. Sie können ohne zusätzlichen Planungs- und Koordinationsaufwand direkt einziehen und sich wohlfühlen. Im Kaufpreis ist bereits eine hochwertige, moderne Einbauküche enthalten – perfekt für gemeinsame Kochabende, Familienfrühstücke und gesellige Stunden mit Freunden. Sollten Sie Ihre Küche lieber ganz nach eigenen Vorstellungen realisieren wollen, ist auch das möglich: In diesem Fall reduziert sich der Kaufpreis entsprechend. Sie genießen somit volle Flexibilität bei Ihrer individuellen Gestaltung.

Nachhaltig gebaut – dauerhaft sparen.

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

Holz-Alu-Fenster mit 3-fach Verglasung bieten ausgezeichnete Wärmeisolierung und effektiven Schallschutz. Elektrische Rollläden an allen Fenstern erhöhen nicht nur Komfort und Sicherheit, sondern tragen zusätzlich zur Energieeffizienz bei.

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 die moderne, zeitlose Architektur und bieten die perfekte Basis für Ihren persönlichen Einrichtungsstil.

Kompakter Garten – geschützter Familienraum im Freien.

Das Reihemittelhaus überzeugt mit einer pflegeleichten Grundstücksfläche von ca. 273,63 m². Der geschützte Außenbereich bietet ausreichend Platz für eine sonnige Terrasse, einen kleinen Spielbereich für Kinder oder gemütliche Sommerabende im eigenen Garten. Überschaubar im Pflegeaufwand – groß im Erholungswert.

Der Kaufpreis beinhaltet das Grundstück sowie die vollständige Neuerrichtung des Reihemittelhauses 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 Haus ist mehr als nur eine Immobilie – es ist ein Ort, an dem Familie gelebt wird, an dem Kinder groß werden und Erinnerungen entstehen. Ein modernes Zuhause mit Zukunft.



Lage

PERFEKTE FAMILIENLAGE: IDYLLE TRIFFT BESTE INFRASTRUKTUR

Das Reihenmittelhaus 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











