Obing

Großes & vielseitig gestaltbares Anwesen in schöner Lage unweit des Chiemsees

Property ID: 25102007

PURCHASE PRICE: 670.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 228 m^2 • **ROOMS:** 5 • **LAND AREA:** 1.145 m^2

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

At a glance

Property ID	25102007
Living Space	ca. 228 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1963
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	670.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2015
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	06.04.2035
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	504.23 kWh/m²a
Energy efficiency class	H
Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL REAL ESTATE®

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T.: 0800 - 333 33 09

www.von-poll.com

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

A first impression

Der im Jahr 1963 erbaute, 1978 mit einem Anbau erweiterte und in 2015 letztmalig modernisierte Bungalow bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 228 m² und ist auf einem ca. 1145 m² großen Grundstück gelegen. Das Grundstück hat aktuell einen Wert von rund 560.000 Euro. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Siedlungslage von Obing nur wenige Kilometer vom Chiemsee entfernt und ist umgeben von einem großen, sonnigen Garten, was das Grundstück zu einem attraktiven Ort für Menschen macht, die einerseits die Nähe zur Natur schätzen, andererseits eine gut entwickelte Infrastruktur im näheren Umfeld bevorzugen. Der Bungalow bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ist insbesondere für handwerklich geschickte Käufer geeignet, da er in Teilen sanierungsbedürftig ist. Der vollunterkellerte Bungalow umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon zwei großzügige Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Eine Fußbodenheizung in der Küche, im Bad, sowie Wohnbereich sorgt für eine angenehme Wärmeverteilung. Ein Schwedenofen, sowie ein Kamin auf der Terrasse sorgen für gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen. Die Raumhöhe von 2,65 Metern verleiht den Räumen ein großzügiges Raumgefühl und ermöglicht, zusammen mit der einfachen Ausstattung, zahlreiche Um- und Ausbaumöglichkeiten. Ein Teil des Hauses wird aktuell als Praxis genutzt, was die Möglichkeit bietet, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach zu vereinen. Die Doppelgarage mit elektrischen Toren bietet nicht nur Platz für zwei Fahrzeuge, sondern kann auch als großzügiger Stauraum genutzt werden. Ein interessantes Merkmal dieses Anwesens ist das Potenzial zur weiteren Bebauung des Grundstücks. Sollten die neuen Eigentümer den Abriss des bestehenden Hauses in Betracht ziehen, bietet das Grundstück die Möglichkeit einer Neubebauung nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen. Das Haus ist ideal für Familien oder Paare, die einen großzügigen Raum für kreative Entfaltung suchen und die Bereitschaft mitbringen, die Immobilie ihren eigenen Vorstellungen anzupassen. Die zuletzt durchgeführte Modernisierung im Jahr 2015 bildet eine solide Grundlage, doch bietet das Haus noch weiteres Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

All about the location

Obing ist eine Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Traunstein und liegt in der Region Chiemgau, etwa 10 Kilometer nördlich des Chiemsees unweit des bekannten Klosters Seeon. Der Ort befindet sich in einer sanft hügeligen Voralpenlandschaft, die von landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wäldern und kleinen Seen geprägt ist. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens, sowie Restaurants und Lokale sind fußläufig vom Haus aus oder in wenigen Minuten mit dem Rad oder Auto erreichbar. Kindergarten und Grundschule befinden sich im Ort, weiterführende Schulen sind mit sehr guter Busanbindung in naher Umgebung. Durch Obing führt die Staatsstraße 2094, die eine Verbindung zu den umliegenden Gemeinden sowie zur Bundesstraße 304 herstellt. Diese sorgt für eine gute Anbindung an größere Städte wie Rosenheim (ca. 30 km südwestlich), Traunstein (ca. 25 km südöstlich) und Wasserburg am Inn (ca. 30 km nordwestlich). Die nächstgelegene Autobahn ist die A8 München–Salzburg, die über die Anschlussstellen Bernau oder Grabenstätt erreichbar ist. Der Obinger See im Ortsgebiet ist ein beliebtes Naherholungsziel für Einheimische und Touristen. Die Region um Obing ist durch ihre Nähe zum Chiemsee und die Alpen ein attraktives Ziel für Freizeitaktivitäten wie Wandern, Radfahren und Wassersport.

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 504.23 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist H. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25102007 - 83119 Obing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1 Berchtesgadener Land
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com