83043 Bad Aibling

990 m² Traumgrundstück inklusive Wohlfühlhaus mit zusätzlichem Baurecht!



Kaufpreis
898.000 €

Wohnfläche
164,1 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Jiri Lavicka
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	230 m²
Wohnfläche	164,1 m²
separate WCs	2
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	990 m²
vermietbare Fläche	164.1
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	898.000 €

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden

Zustand

Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	18.05.2031
Endenergiebedarf	382.02
Primär-Energieträger	OEL

Objekt-Titel

990 m² Traumgrundstück inklusive Wohlfühlhaus mit zusätzlichem Baurecht!

Lage-Beschreibung

Online-ID: UREANQTV

Objekt-Nr.: 8327-JL

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das Einfamilienhaus befindet sich in bevorzugter Lage von Bad Aibling. Das gewachsene Wohnumfeld ist geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie viel Grün und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und gastronomischen Angeboten.

Das historische Stadtzentrum der Kurstadt Bad Aibling ist in wenigen Minuten erreichbar und verbindet bayerischen Charme mit einer hohen Lebensqualität. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur renommierten Therme Bad Aibling, die zu den schönsten Wellness- und Gesundheitsanlagen Oberbayerns zählt. Die außergewöhnliche Kuppelarchitektur, das natürliche Thermalwasser sowie die weitläufige Sauna- und Wellnesslandschaft machen sie zu einem ganzjährigen Erholungsort – und bieten den Bewohnern dieser Lage ein Stück Urlaubsgefühl direkt vor der Haustür.

Auch Naturliebhaber kommen auf ihre Kosten: Der nahegelegene Kurpark, die Mangfallauen sowie zahlreiche Spazier-, Lauf- und Radwege laden zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein. Die reizvolle Voralpenlandschaft mit ihren Seen und Bergen bietet darüber hinaus einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Die unmittelbare Lage am Triftbach verleiht der Immobilie einen besonderen Reiz und schafft eine außergewöhnlich naturnahe Wohnatmosphäre.

Die verkehrstechnische Anbindung ist ebenfalls hervorragend. Der Bahnhof Bad Aibling mit regelmäßigen Verbindungen nach Rosenheim und München ist schnell erreichbar. Über die Autobahn A8 gelangen Sie in kurzer Zeit nach München, Salzburg oder in die umliegenden Naherholungsgebiete. Damit vereint dieser Standort ruhiges Wohnen, urbanen Komfort und eine ausgezeichnete Erreichbarkeit auf ideale Weise.

Fazit: Lage überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus Ruhe, Natur und exzellenter Infrastruktur. Die unmittelbare Nähe zur Therme Bad Aibling, dem Kurpark und der lebendigen Innenstadt macht diese Adresse zu einem besonders attraktiven Wohnstandort mit hoher Lebens- und Freizeitqualität.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 18.5.2031.
Endenergiebedarf beträgt 382.02 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Dieses Objekt wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Objektbeschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, ein außergewöhnlich großes Grundstück (mit zusätzlichem Baurecht!) und eine der begehrtesten Wohnlagen Bad Aiblings zu einem Zuhause mit besonderem Charme. Auf über 160 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen, bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien sowie alle, die Wert auf Ruhe, Freiraum und eine hohe Lebensqualität legen.

Das im Jahr 1960 errichtete Haus überzeugt durch seine solide Bauweise, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Herzstück des Erdgeschosses ist der großzügige Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Fischgrätparkett, einem markanten Sichtbalken und großen Fensterflächen, die den Blick in den Garten freigeben. Der direkte Zugang zur weitläufigen Südterrasse schafft eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich und macht diesen Bereich zum Mittelpunkt des Hauses. Im Obergeschoss stehen drei großzügige Schlafzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Familienbereich, Homeoffice oder Gästezimmer. Das voll unterkellerte Untergeschoss ergänzt das Raumangebot mit großzügigen Nutz- und Lagerräumen sowie einem Hauswirtschaftsbereich. Eine Garage rundet das Angebot komfortabel ab.

Ein besonderes Highlight ist das rund 990 m² große, sonnig nach Süden ausgerichtete Grundstück mit liebevoll eingewachsenen Garten mit altem Baumbestand bietet ein Höchstmaß an Privatsphäre und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Hier genießen Sie Ruhe, Erholung und viel Platz für Familie, Freizeit und Gartenliebhaber.

Dieses Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig hervorragendes Potenzial, individuelle Wohnideen zu verwirklichen. Eine seltene Gelegenheit, ein großzügiges Zuhause auf einem außergewöhnlichen Grundstück in bester Wohnlage von Bad Aibling zu erwerben.

Ausstattungs-Beschreibung

- Ca. 164 m² Wohnfläche auf zwei großzügig geschnittenen Wohnebenen
- Großzügiges Grundstück mit ca. 990 m² und sonniger Südausrichtung
- Idyllischer, weitläufiger Garten mit altem Baumbestand und viel Privatsphäre
- Großzügige Südterrasse mit direktem Zugang zum Garten
- Heller Wohn- und Essbereich mit großzügigen Fensterflächen
- Hochwertiger Fischgrätparkettboden im Wohnbereich
- Markanter Holzbalken als charakteristisches architektonisches Gestaltungselement
- Separate Küche mit kurzen Wegen zum Essbereich und zur angrenzenden Loggia
- Drei großzügige Schlafzimmer im Obergeschoss
- Zwei helle Tageslichtbäder mit eleganten Marmor-Wandfliesen
- Zwei zusätzliche, separate WCs
- Balkon im Obergeschoss
- Elegante Massivholztreppe als stilvolles verbindendes Element der Wohnebenen
- Vollständig unterkellert mit Hauswirtschafts- und Technikbereich
- Garage mit bequemem, überdachtem Zugang zum Haus
- Zusätzliche Stellplätze direkt vor dem Haus

Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

- Sanierung des Daches einschließlich Einbau von drei neuen Dachflächenfenstern in 2011
- Renovierung der Bäder
- Wasser- und Stromleitungen größtenteils erneuert

Impressionen

















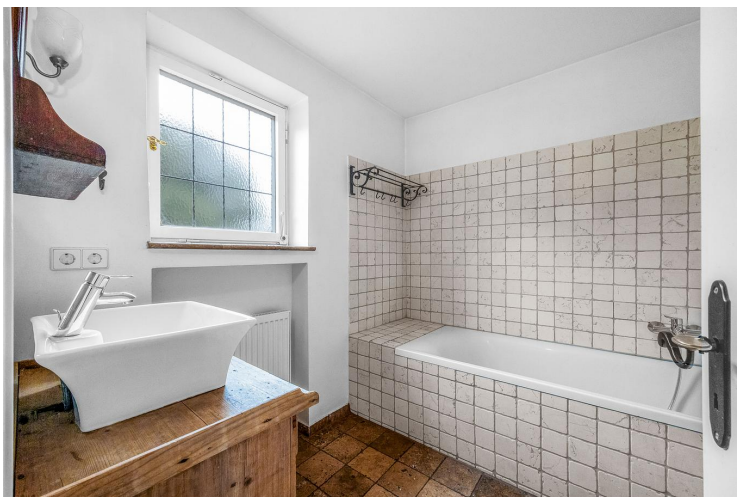


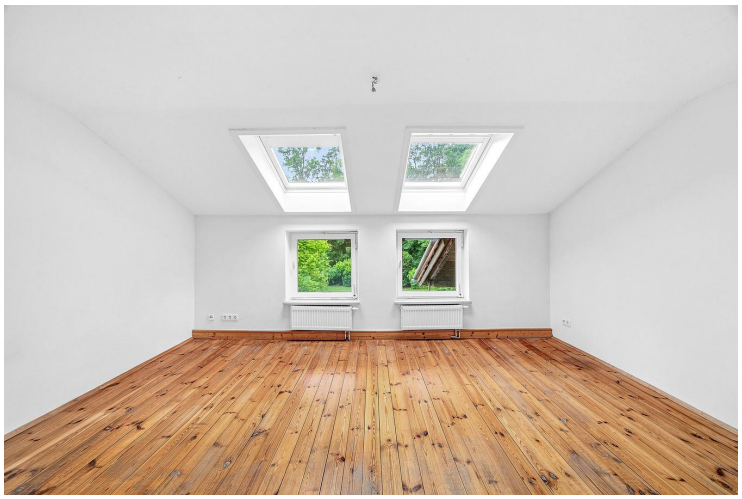






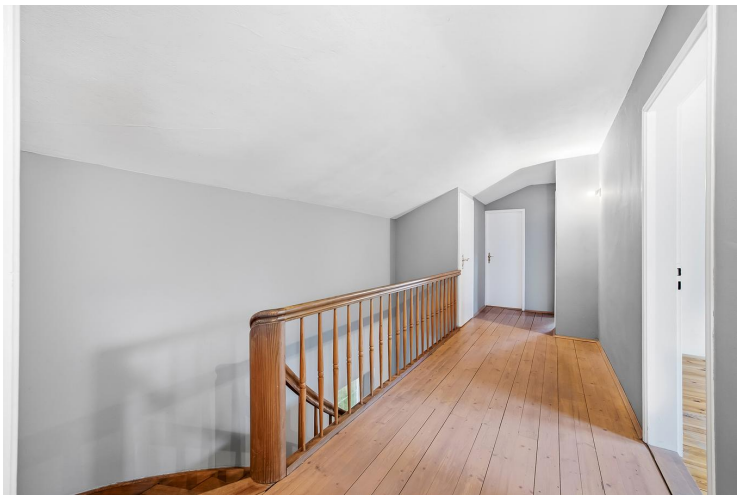














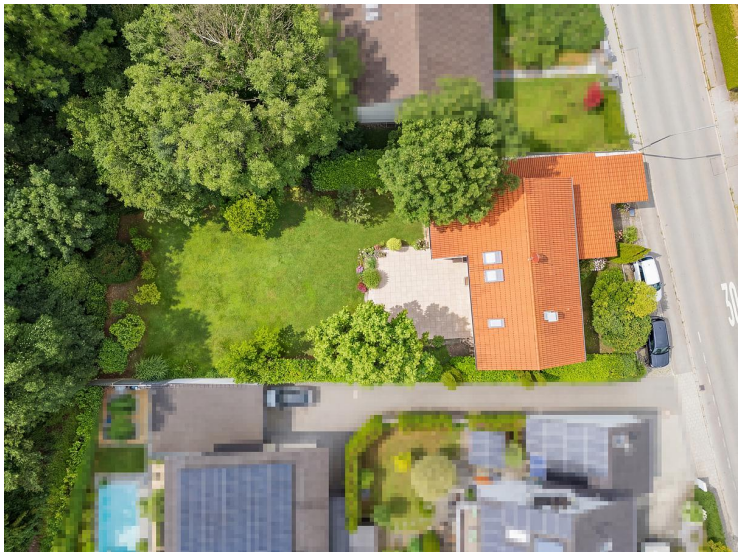















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
JIRI LAVICKA
Vertrieb
T +49 89 28 80 79 60
M +49 173 590 67 72
jiri.lavicka@grafimmo.de