83064 Raubling

Charmantes Zweifamilienhaus mit EG Wohnrecht 15 Jahre in Raubling



Kaufpreis
459.000 €

Wohnfläche
127 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH

Stefan Grandauer
0803115011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	127 m²
Zimmer	4
Grundstücksfläche	581 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	459.000 €
Innen-Courtage	3,57 %
Außencourtage	3,57 %
provisionspflichtig	Ja
innen_courtage_mit_mwst	true
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1927
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Austattung

Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1927,2023
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	15.07.2036
Ausstelldatum	15.07.2026
Endenergiebedarf	456,7
Primär-Energieträger	Gas

Objekt-Titel

Charmantes Zweifamilienhaus mit EG Wohnrecht 15 Jahre in Raubling

Lage-Beschreibung

Das Zweifamilienhaus befindet sich in Raubling im oberbayerischen Inntal. Die sonnige Lage zeichnet sich durch eine perfekte Balance aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen im Alltag und einem hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür aus. Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße. Das Objekt ist über einen gemeinsam mit den Nachbarn genutzten Zugangsweg erreichbar.

Ob für Familien, Paare oder Pendler – hier wohnt man zentral und dennoch naturnah.

Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung
Im Umkreis von nur wenigen Minuten befinden sich Lebensmittelgeschäfte, Discouter, Drogerie, Bäcker & Fachgeschäfte. Zudem stehen ein Baumarkt sowie weitere Fachgeschäfte in der Gemeinde für jeden Bedarf bereit.

Online-ID:
TFWBWQAK

Objekt-Nr.:
1648

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Medizinische Versorgung (Ärzte)
Mehrere Allgemein- und Facharztpraxen sind in kürzester Zeit vor Ort erreichbar. Sowie Spezifische Fachärzte wie das Orthopädie-Zentrum, Apotheken und das naheliegende Klinikum in Rosenheim.

Verkehrsanbindung
Der Bahnhof Raubling ist nur wenige Minuten entfernt. Die wichtigste Lebensader im Regionalverkehr ist die Linie RB 54 der Bayerischen Regiobahn (BRB).
Sie verkehrt im dichten Takt auf der Hauptstrecke München Hbf – Rosenheim – Kufstein.
Rosenheim: In nur ca. 7 Minuten Fahrzeit erreicht man den Knotenbahnhof Rosenheim.
München: Pendler gelangen in unter einer Stunde direkt nach München Ost bzw. München Hbf. bzw. Innsbruck und Salzburg.
Kufstein / Tirol: Die österreichische Grenzstadt ist in ca. 20 Minuten erreichbar.

Hinweis zum Fernverkehr: Am direkt benachbarten Bahnhof Rosenheim besteht Anschluss an das EuroCity (EC)- und Intercity-Netz der Deutschen Bahn (DB) und ÖBB Richtung Salzburg, Wien und Italien

Direkt im Ort greift ein gut getaktetes Busnetz, das vor allem für Schüler, Senioren und den lokalen Pendelverkehr essenziell ist:
Linie 490 (RVO - Regionalverkehr Oberbayern).
Diese Linie bietet eine direkte Verbindung im Zweistundentakt zwischen dem Bahnhof Raubling (Haltestelle Kufsteiner Str./Bahnhof) und dem Hauptbahnhof Rosenheim.

Die Anschlussstellen zur A93 (Inntalautobahn Richtung Brenner/Innsbruck) und das Autobahndreieck Inntal zur A8 (München–Salzburg) sind in ca. 5 Fahrminuten erreicht

Schulen & Kitas:
Mehrere Kindertagesstätten und Kindergärten im Gemeindegebiet sichern eine liebevolle Betreuung für die Kleinsten ab. Die Gemeinde verfügt über eine Grund- und Mittelschule sowie das Inntal-Gymnasium in Raubling. Weiterführende Realschulen und Fachoberschulen befinden sich im angrenzenden Rosenheim, Neubeuern und Brannenburg.

Sport- & Freizeitmöglichkeiten
Der Freizeitwert in Raubling ist dank der Lage zwischen Inn und den Chiemgauer Alpen überragend.
Zahlreiche Sport-, Kultur-, Musik-, Brauchtums- und Sozialvereine bieten für jede Altersgruppe attraktive Freizeitmöglichkeiten und fördern den Zusammenhalt in der Gemeinde. Ob Sport im TuS Raubling (Tennis, Fußball, etc), Musik, Feuerwehr, Schützenwesen oder ehrenamtliches Engagement – das rege Vereinsleben trägt maßgeblich zur hohen Lebensqualität und zur starken Gemeinschaft in Raubling bei. Das Schwimmbad Großholzhausen ist ein beliebtes Freibad in Raubling, Ortsteil Großholzhausen. Es bietet ein großes Schwimmbecken mit Nichtschwimmerbereich, ein separates Kinderbecken, Liegewiesen und verschiedene Freizeitangebote

Natur & Outdoor:
Die nahegelegenen Inndämme laden zu ausgiebigen Radtouren, Joggingrunden und Spaziergängen ein. Die umliegenden Hausberge (wie die Hochries oder der Wendelstein) und die oberbayerischen Seen (Chiemsee, Simssee) bieten Sommer wie Winter perfekte Bedingungen zum Wandern, Bergsteigen und Skifahren. Die umliegende Berg- und Naturlandschaft (Hochries, Wendelstein) bietet einen extremen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Ausstattungs-Beschreibung

* Garage und weitere Stellplätze im Freien
* EG: Einbauküche vom Schreiner (Fichte massiv gebürstet)
* OG/DG: Einbauküche
* Schreinertüren
* Boden: Fliesen, Laminat
* Fenster (2004) mit Fensterläden
* Gastherme für EG + OG/DG (2023)
* Verputztes Fachwerk
* Heizkörper getauscht (2022)
* Terrasse neue gefliest (2022)
* Markisen z. T. elektrisch
* Kein Keller
* Bad EG + OG: Jeweils mit Badewanne, WC, Toilette und Waschbecken
* EG: Wohnfläche von ca. 77 m²
* OG / DG: Wohnfläche beträgt ca. 50 m²
* Wohnfläche Gesamt EG/OG-DG: 127 m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Zweifamilienhaus aus dem Baujahr 1927 in Raubling mit einem liebevoll gestalteten Garten. In den vergangenen Jahren wurden einige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Fenster wurden 2004 erneuert & der Einbau einer Gas-Brennwertheizung (Erdgas) erfolgte 2023.
Die Heizkörper wurden getauscht (2022) & die Terrasse wurde neu gefliest (2022).

Bereits die ansprechende Fassade mit den traditionellen Fensterläden & dem Eingangsbereich vermittelt einen einladenden Eindruck.

Die Erdgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung & den unmittelbaren Bezug zum schönen Garten. Die Holzelemente, helle Räume & große Fensterflächen schaffen eine behagliche Atmosphäre, die zum Wohlfühlen einlädt.

Große Fenstertüren sorgen für viel Tageslicht & ermöglichen einen direkten Zugang vom Wohnzimmer & vom Schlafzimmer zur sonnigen Terrasse sowie in den wunderschön gestalteten Garten.

Die geräumige Wohnküche präsentiert sich in zeitlosem Landhausstil. Die Holzausstattung verleiht dem Raum einen besonders gemütlichen & traditionellen Charme. Hier ist auch ein Waschmaschinenanschluss & die Haustechnik (Gastherme, Boiler, etc.) verdeckt im Schrank verbaut.

Die Wohnung verfügt zudem über ein Schlafzimmer. Sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken & Fenster.

Besonders hervorzuheben ist die direkte Verbindung zwischen Wohnbereich, Terrasse & Garten. Die großzügigen Außenflächen erweitern den Wohnraum in den Sommermonaten & bieten ein Höchstmaß an Lebensqualität. Der liebevoll angelegte Garten mit seinen gepflegten Grünflächen, Blumenbeeten & formschön geschnittenen Gehölzen.

Wohnung im EG: (bewohnt durch die Eigentümerin)
Die Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang & hat eine Wohnfläche von ca. 77 m².

Hinweis:
Die aktuelle Eigentümerin verkauft die Immobilie mit dem Wunsch, diese für weitere 15 Jahre selbst zu bewohnen. Ein entsprechendes unentgeltliches Wohnrecht wird vertraglich im Kaufvertrag beim Notar vereinbart & im Grundbuch abgesichert. Dieses Wohnrecht wurde bei der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Die Nebenkosten EG bezahlt die Verkäuferin noch für die Dauer des Wohnrechtes.

Die OG Wohnung überzeugt durch ihren Zustand & den besonderen Charme eines ausgebauten Dachgeschosses. Helle Räume, großzügige Dachflächenfenster sowie die angenehme Wohnatmosphäre schaffen ein behagliches Zuhause zum Wohlfühlen. Durch große Dachflächenfenster werden die Räume mit Tageslicht versorgt. Ausgestattet mit Badewanne, Waschbecken, WC sowie einem Anschluss für die Waschmaschine erfüllt es Anforderungen des täglichen Wohnkomforts. Die Dachflächenfenster sorgen auch hier für eine angenehme Belichtung & natürliche Belüftungsmöglichkeiten.

Die OG-DG Wohnung verfügt über einen eigenen, separaten Zugang durch ein gemeinsam genutztes Treppenhaus.
Die Wohnfläche beträgt ca. 50 m² & ist vermietet.
Die Wohnung verfügt über eine Küche, ein Schlafzimmer & Wohnzimmer.
Sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken & Dachflächenfenster.
Derzeitige Kaltmiete (Nettokaltmiete) incl. Garage beträgt 690 € zzgl. Nebenkosten/Betriebskosten 300 €
ergibt eine Gesamtmiete (Warmmiete) in Höhe von 990 €.

Wohnfläche (EG+OG/DG) Gesamt: 127m²

Das Zweifamilienhaus ist nicht unterkellert.

Besonders hervorzuheben ist das großzügige Grundstück mit dem wunderschön angelegten Garten. Sorgfältig geschnittene Ziergehölze, gepflegte Rasenflächen & attraktive Pflanzbereiche schaffen eine grüne Oase mit hohem Erholungswert. Die weitläufige Terrasse lädt zu gemütlichen Stunden ein & bietet einen herrlichen Blick ins Grüne.
Zum Objekt gehören zudem eine geräumige Garage (vermietet) sowie weitere KFZ-Stellflächen auf dem Grundstück.
Das Objekt ist über einen gemeinsam mit den Nachbarn genutzten Zugangsweg erreichbar.

sonstige Angaben

Energiekennwert: 456,7 kWh/(m²*a)
Baujahr: 1927
Energieeffizienzklasse: H
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Befeuerung/Energieträger: Gas
Heizungsart: Fernwärme

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Kapitalanleger & Investoren, die eine Immobilie mit langfristiger Perspektive erwerben möchten. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

Unsere persönliche Bitte an Sie:
Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Die in den Visualisierungen/Fotos dargestellte Einrichtung/Möbel/Autos sind beispielhaft und nicht im Kaufumfang enthalten.

Hinweis zur Bildbearbeitung: Die im Exposé enthaltenen Fotografien wurden teilweise in Ausrichtung und Helligkeit optimiert. Die dargestellten Räumlichkeiten und baulichen Gegebenheiten wurden dabei nicht verändert.

Provisionshinweis:
3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.
Die Provision errechnet sich aus dem beurkunden Kaufpreis.

Impressionen



















