



!RESERVIERT! Großzügiges Zwei-Familienhaus mit vielen Extras in bevorzugter Lage



Preise & Kosten

| | |
|---------------------|-------------|
| Kaufpreis | 835.000,- € |
| Provisionspflichtig | |
| Käufercourtage | 2,38% |

Größe & Zustand

| | |
|--------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 250 m ² |
| Grundstücksfläche | 700 m ² |
| Zimmer | 10 |
| Schlafzimmer | 7 |
| Badezimmer | 4 |
| Balkone | 1 |
| Terrassen | 2 |
| Anzahl Stellplätze | 2 |
| Zustand | Modernisiert |
| Baujahr | 1972 |
| Verkaufstatus | Verkauft |
| Verfügbar ab | nach Vereinbarung |

Energieausweis

| | |
|----------------------------|-------------------------------|
| Gebäudeart | Wohngebiet |
| Energieausweis Art | Bedarf |
| Gültig bis | 26.04.2031 |
| Endenergiebedarf | 88,02 |
| Baujahr lt. Energieausweis | 2018 |
| Erstellungsdatum | Ausgestellt ab dem 01.05.2014 |
| Ausstelldatum | 26.04.2021 |
| Energieeffizienzklasse | C |
| Primärenergieträger | Öl |

| Ausstattung | |
|---------------|----|
| Kamin | Ja |
| Gartennutzung | Ja |

Objektbeschreibung

Das Objekt ist derzeit RESERVIERT!

Dieses außergewöhnliche Zwei-Familienhaus wurde 1972 in massiver Ziegelbauweise errichtet und in den letzten 3 Jahren vollständig modernisiert. Es verfügt über eine eindrucksvolle Wohnfläche auf drei Etagen und eine ausgefeilte Raumaufteilung. Zudem besticht es durch eine gehobene Innenausstattung.

Lernen Sie ein Zuhause kennen, das sich für zwei Familien mit Kindern ebenso perfekt eignet, wie für eine Familie und ein Paar mit Platzbedarf z.B. für ein Büro und Gästezimmer.

Es gibt verschiedene Nutzungsmöglichkeiten für dieses Haus. Denn zusätzlich bietet es noch ein ausgebautes Dachgeschoss, das auch als separate Wohnung genutzt werden kann. Im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss ist jeweils eine Vier-Zimmer Wohnung mit Ess-Küche, Wohnzimmer und drei Schlafzimmern vorhanden. Die Erdgeschosswohnung verfügt über einen Wintergarten und Terrasse und bietet ca. 104 m² Wohnfläche. Zur Obergeschosswohnung gehört noch ein Balkon, eine üppige Dachterrasse auf der Doppelgarage und eine daran angrenzende Außenküche mit einem anschließenden überdachten Freisitz, woraus sich eine Wohnfläche mit ca. 113 m² ergibt. Das Dachgeschoss wurde erst vor kurzem komplett ausgebaut und verfügt über zwei Zimmer mit Kochnische und Bad. Allerdings ist der Kniestock so gering, dass es aufgrund der vielen Dachschrägen keine ausreichende Wohnfläche mehr ergibt. Gerechnet nach der Zweimeter-Regel ergeben sich für die Dachgeschosswohnung so nur ca. 33 m² quasi Wohnfläche, obwohl die Grundfläche weit mehr als doppelt so groß ist. Sie kann als Einliegerwohnung vermietet oder vom eigenen Nachwuchs genutzt werden. Die fast durchwegs hellen Böden und Wände im gesamten Haus sorgen für ein angenehmes, modernes und lebensfrohes Wohlfühlambiente. Die Fußbodenheizung im kompletten Erdgeschoss und Obergeschoss sorgt für ein gehobenes Wohngefühl. Zu beiden Wohnungen gehört ein eigener abgetrennter Gartenbereich.

Die Wohnung im Erdgeschoss erreicht man über einen separaten und gepflasterten Zugang am Haus zum komplett verglasten Wintergarten, der hier damit gleichzeitig als Windfang dient. Von diesem gelangt man in den Ess-Küchenbereich. Dieser bietet Ihnen ausreichend Platz für einen großen Tisch mit 6 Personen. Durch

den breiten Durchgang zum offenen Wohnzimmer wird daraus ein riesiger Wohn-Ess-Küchenbereich, der sich aber über zwei Schiebetüren auch verschließen lässt. Das große und lichtdurchflutete Wohnzimmer wird quasi zum Lebensmittelpunkt der Wohnung. Die großen Fensterflächen machen den Raum äußerst hell und freundlich. Es gibt genügend Platz für jegliche Einrichtungswünsche.

Auch das nebenan gelegene Schlafzimmer ist angenehm hell und bietet viel Stellfläche. Das längliche Badezimmer ist mit Dusche, Wanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Es ist zwar noch im Originalzustand, aber gut erhalten. Die Farbgebung ist natürlich durchaus Geschmacksache.

Dazu kommen noch zwei weitere Räume, die als Kinderzimmer, Büro oder Stauraum genutzt werden können. Das größere dieser zwei Zimmer ist praktisch geschnitten und durch die Glastüre und das große Fenster hell und sonnig. Man erreicht es nur über den Wintergarten.

Die große nach Süden ausgerichtete Terrasse, die sich fast über die gesamte Hausbreite erstreckt, bietet viel Platz zum Sitzen und die Sonne genießen. Dazu kommt ein riesiger eigener Gartenanteil, der keine Wünsche offenlässt.

Zur Wohnung im 1. Obergeschoss gelangt man über das separate Treppenhaus, das man über einen hellen und hohen Eingangsbereich, der zugleich als Windfang dient, erreicht. Die großzügige Diele im Treppenhaus bietet genug Platz für eine Garderobe. Vom Treppenhaus im Obergeschoss hat man Zugang zu einem kleinen Gäste-Bad und einem Kinderzimmer. Das Gästebad mit Quarzsteinboden ist mit moderner Dusche und WC ausgestattet. Das südseitige Kinderzimmer hat einen eigenen Balkonzugang, der es auch sehr hell macht.

Die restliche Wohnung betritt man durch eine separate Wohnungstür. Vom dahinter gelegenen Flur gelangt man in die übrigen Räume.

Die praktisch geschnittene Ess-Küche ist mit einer neuen und modernen Marken-Einbauküche ausgestattet und bietet eine Essecke für vier bis sechs Personen. Der hochwertige Quarzsteinboden unterstreicht das gehobene Niveau. Auf dem angrenzenden nach Süden ausgerichteten Balkon kann man viele schöne Stunden verbringen.

Der Aufenthalt im großzügigen Wohnzimmer macht Freude! Offen, hell und freundlich ist es hier. Die großen Fensterflächen bringen den ganzen Tag viel Licht herein und es gibt ausreichend Platz, um sich auszubreiten.

Das helle und freundliche Badezimmer wurde mit hochwertigen und modernen Fliesen verbaut. Es verfügt über ein Tageslichtfenster, eine Wanne mit Massagedüsen und ein WC mit integriertem Bidet.

Des Weiteren gibt es noch ein großzügiges Schlafzimmer und ein kleineres Kinderzimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert bei ca. 2,25 m Deckenhöhe. Neben dem Heizungs- und dem Tankraum bietet es zwei große normale Kellerräume und einen riesigen beheizten Hobbyraum mit 3 Tageslichtfenstern, der als Sportraum, Hauswirtschaftsraum oder Werkstatt genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Objekt mit einer Doppelgarage, vor der noch zwei weitere Pkws abgestellt werden können. Aber dies ist noch nicht alles:

Darüber hinaus wurde hinter der Garage noch eine komplette und moderne Außenküche eingerichtet. Diese ist sogar beheizt und bietet auch noch Platz für eine Essecke. Und davor schließt sich auch noch ein überdachter und windgeschützter Freisitz mit großzügiger Pflasterfläche an, der ausreichend Platz für eine Sitzgruppe mit Tisch, Grill und Liegestühle bietet. Hier lässt es sich wirklich gut aushalten und vor allem im Sommer und an heißen Tagen kann man hier der Hitze entkommen. Der idyllische Garten nach Süden und Westen bietet reichlich Platz zum Entspannen im Grünen und zum Spielen für die Kinder.

Außenküche, Freisitz und dieser Teil des Gartens gehören wie das ausgebaute am Anfang

beschriebene Dachgeschoss zur Wohnung im Obergeschoss.

Das Erdgeschoss ist zurzeit vermietet, aber die Mieter ziehen Ende September aus. Das Zweifamilienhaus eignet sich daher auch gut für einen Käufer, der eine Wohnung vermietet und die andere selbst bewohnt. Es steht nach Absprache zum Bezug bereit.

Lage

Das Haus liegt ruhig und kinderfreundlich in einer kleinen Straße von Trostberg. Die Gegend ist ruhig, die Häuser sind groß und nicht zu nah beieinander, die Nachbarn freundlich, die Gärten gepflegt. Die Bebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern. Aufgrund der Sackgassenlage gibt es fast keinen Verkehr. In nur wenigen Minuten erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten vom Bäcker bis zu Lebensmittelmärkten. Der EDEKA ist sogar fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt ganz in der Nähe. Vom Kindergarten bis zum Gymnasium, Ärzte, Gasthöfe, Cafés, Tankstelle, Werkstätten - in Trostberg finden Sie eine lückenlose Ausstattung für das tägliche Leben.

Die Stadt Trostberg im nördlichen Chiemgau ist ein idyllisch im Tal der Alz gelegener Ort mit rund 11.500 Einwohnern. Die Grundzüge der historischen Altstadt in ihrer für die Inn-Salzach-Region typischen Bauweise mit Erkern, Fassaden und Laubenfront sind bis heute erhalten geblieben. Trostberg ist heute mit seinen drei Ortsteilen Heiligkreuz, Lindach und Oberfeldkirchen eine liebens- und lebenswerte Kleinstadt im Grünen, in der Tradition und Fortschritt eng verbunden sind. Trostberg ist eine Schulstadt mit Grund-, Haupt- und Realschule, mit Gymnasium, Volkshochschule und Musikschule. Über 80 Vereine bestimmen das gesellschaftliche Leben der Stadt. Fünf Kindergärten in den verschiedenen Stadtteilen, ein modernes Krankenhaus in ruhiger Lage und zwei Altenwohnheime stehen zur Verfügung, um die jeweilige Versorgung der Bürger sicherzustellen. In zwei modernen Turnhallen, auf dem Rasen des Jahn-Stadions, im Freizeitzentrum mit Eisstadion und Schwimmbad sowie auf einer Skateboardanlage läßt sich der Leistungs- wie Breitensport zu jeder Jahreszeit ausüben.

Ausstattung

In den letzten drei Jahren wurde das Gebäude umfassend renoviert und modernisiert. Folgende Maßnahmen wurden dabei ergriffen:

- Neue Öl-Heizanlage mit gehobener Brennwerttechnologie.
- Neue Fußbodenheizung im EG + OG mit individueller Steuerung je Zimmer
- Neues Kamininnenrohr
- Neue Böden im KG+ EG + OG + DG
- Neue hochwertige Einbauküche im OG
- Neues Bad und Gästebad im OG, neue Bodenfliesen im Bad im EG
- Neue Kunststofffenster mit dreifach Wärmeschutzverglasung (Wintergarten, Küche im EG und Dachfenster nur zweifach Isolierverglasung)
- Neue Elektrik mit FI-Schutzschalter
- Wände mit Feinputz neu verputzt
- Fassade gestrichen
- Neue Isolierung gesamtes Dach (14 cm)
- Wände und Böden im Keller isoliert
- Rollädenkästen isoliert
- Ausbau Dachgeschoss (2021)
- Neue leistungsvolle Solarthermieanlage mit 20 m² zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Neuer Gartenzaun
- Neue Außenküche mit EBK und Wärmeschutzverglasung

Der Zustand des Objektes ist entsprechend gepflegt und die Ausstattung gehoben. Es stehen keine Renovierungsarbeiten an. Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Allein die Nutzfläche im Keller umfasst ca. 50 m².

Sonstiges

Das Haus wird Provisionsfrei verkauft

Das Erdgeschoss ist zur Zeit vermietet, die Mieter ziehen Ende September aus. Das Zweifamilienhaus eignet sich daher auch gut für einen Käufer, der eine Wohnung vermietet und die andere selbst bewohnt. Es steht nach Absprache zum Bezug bereit. Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

Anbieter

Perkmann Immobilien
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

info@perkmann-immo.de

www.perkmann-immo.de



Vogelperspektive



Terrasse



EG Wintergarten



Balkon 2



Garten 1



Garten 2



Garten 4



Garten 5