

Exposé

Doppelhaushälfte in Oberaudorf

Großzügige und außergewöhnliche Doppelhaushälfte in den malerischen Kurort Oberaudorf



Objekt-Nr. OM-308766

Doppelhaushälfte

Verkauf: **780.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Rieser
Telefon: 08031 9007817

83080 Oberaudorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	413,00 m ²	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	7,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	158,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte in Oberaudorf bietet Ihnen ein großzügiges Zuhause in ruhiger, naturnaher Umgebung. Auf einer Wohnfläche von 158 qm finden Sie optimal geschnittene Räume, die sowohl für Familien als auch für Paare ideal geeignet sind. Das Haus steht auf einem 413 qm großen Grundstück, das Ihnen viel Platz für einen gepflegten Garten, Spielbereich für Kinder oder auch zum Entspannen im Freien bietet.

Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine Garage, die praktischerweise unterkellert ist. Diese bietet nicht nur Platz für Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzlichen Stauraum oder die Möglichkeit, einen Hobbyraum oder eine Werkstatt einzurichten.

Des Weiteren haben Sie die Möglichkeit im DG ein weiteres Badezimmer einzurichten.

Das Haus wurde im Jahr 1983 erbaut und wurde kürzlich umfangreich renoviert. Es präsentiert sich daher in einem sehr gepflegten Zustand. Eine neue, moderne Öl-Zentralheizung aus August 2024 ist installiert. Es besteht die Möglichkeit die neue Heizungsanlage mit wenig Aufwand durch eine Solaranlage aufzurüsten. Ein dafür notwendiger Pufferspeicher ist bereits vorhanden.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses vereint Komfort und Funktionalität. Im Wohnbereich finden Sie sowohl Fliesen- als auch Parkettböden. Die großzügigen Terrassen und Balkone laden zum Verweilen ein und bieten einen atemberaubenden Alpenblick – das wahre Highlight dieser Immobilie.

Eine abschließbare Garage mit automatischem Garagentor sorgt für bequemes Parken. Sowohl die Garage als auch das Haus selbst sind voll unterkellert und bieten so zusätzlichen Stauraum oder Raum für Werkstattflächen.

Diese Doppelhaushälfte ist ab sofort verfügbar und freut sich auf Käufer, die den wunderschönen Rundum Alpenblick zu Ihrem neuen Zuhause machen möchten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC, Kamin

Lage

Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Lage in Oberaudorf, mit der beeindruckenden Berglandschaft direkt vor der Haustür.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Darüber hinaus bietet die Region eine Fülle von Freizeitmöglichkeiten, wie Wandern, Skifahren und Mountainbiken. Nutzen Sie die Gelegenheit, diese einmalige Immobilie mit unvergleichlichem Alpenblick zu Ihrem neuen Zuhause zu machen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse/Wohnzi.



Blick auf die Westansicht

Exposé - Galerie



Blick auf die Nord/Westansicht



Blick auf die Westseite

Exposé - Galerie



Blick in den Eingangsbereich



Blick in den Flur EG

Exposé - Galerie



Blick in den Wohnbereich EG



Blick aus dem Wohnbereich EG

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Blick in die Küche

Exposé - Galerie



Blick in den Essbereich



Blick in den Essbereich

Exposé - Galerie



Garderobe EG



Blick in das Gäste WC im EG

Exposé - Galerie



Blick in den Flur OG



Blick in das 1.Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Blick in das 2.Schlafzimmer OG



Blick aus dem 2. Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Blick aus dem 2. Schlafzimmer



Blick in die Ankleide OG

Exposé - Galerie



Blick vom Westbalkon OG



Blick vom Westbalkon OG

Exposé - Galerie



Blick in das Badezimmer OG



Blick in das Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Blick auf den Flur im OG



Blick auf die Treppe OG

Exposé - Galerie



Blick auf den Flur DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Blick in den Dachspeicher



Blick in das zweite DG Zimmer

Exposé - Galerie



Blick in das erste DG Zimmer



Ausblick erstes DG Zimmer

Exposé - Galerie



Ausblick zweites DG Zimmer



Blick vom Westbalkon DG

Exposé - Galerie



Blick vom Westbalkon DG



Abstellraum_Keller

Exposé - Galerie



Blick in den Heizungsraum



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Keller

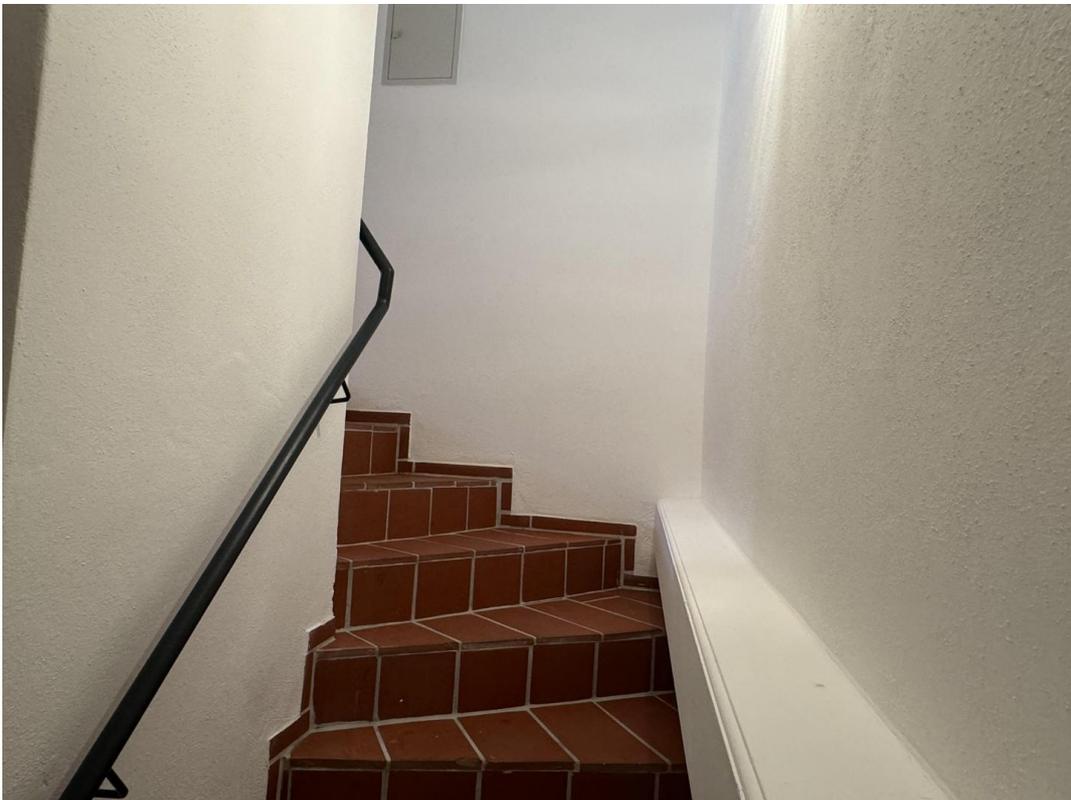


Blick in den Waschraum

Exposé - Galerie



Flur Keller



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Blick in den Keller Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

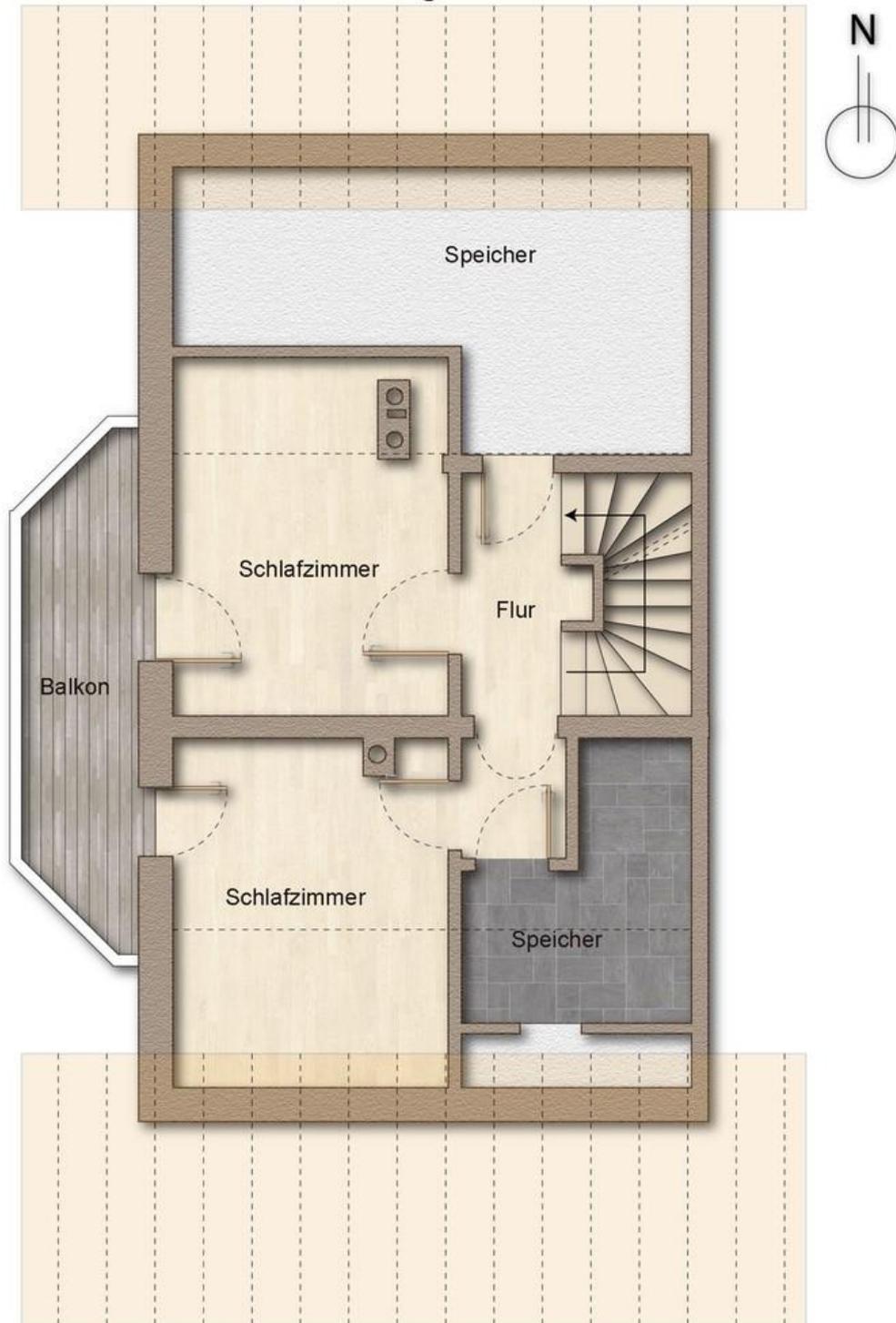
Obergeschoss



Grundriss OG

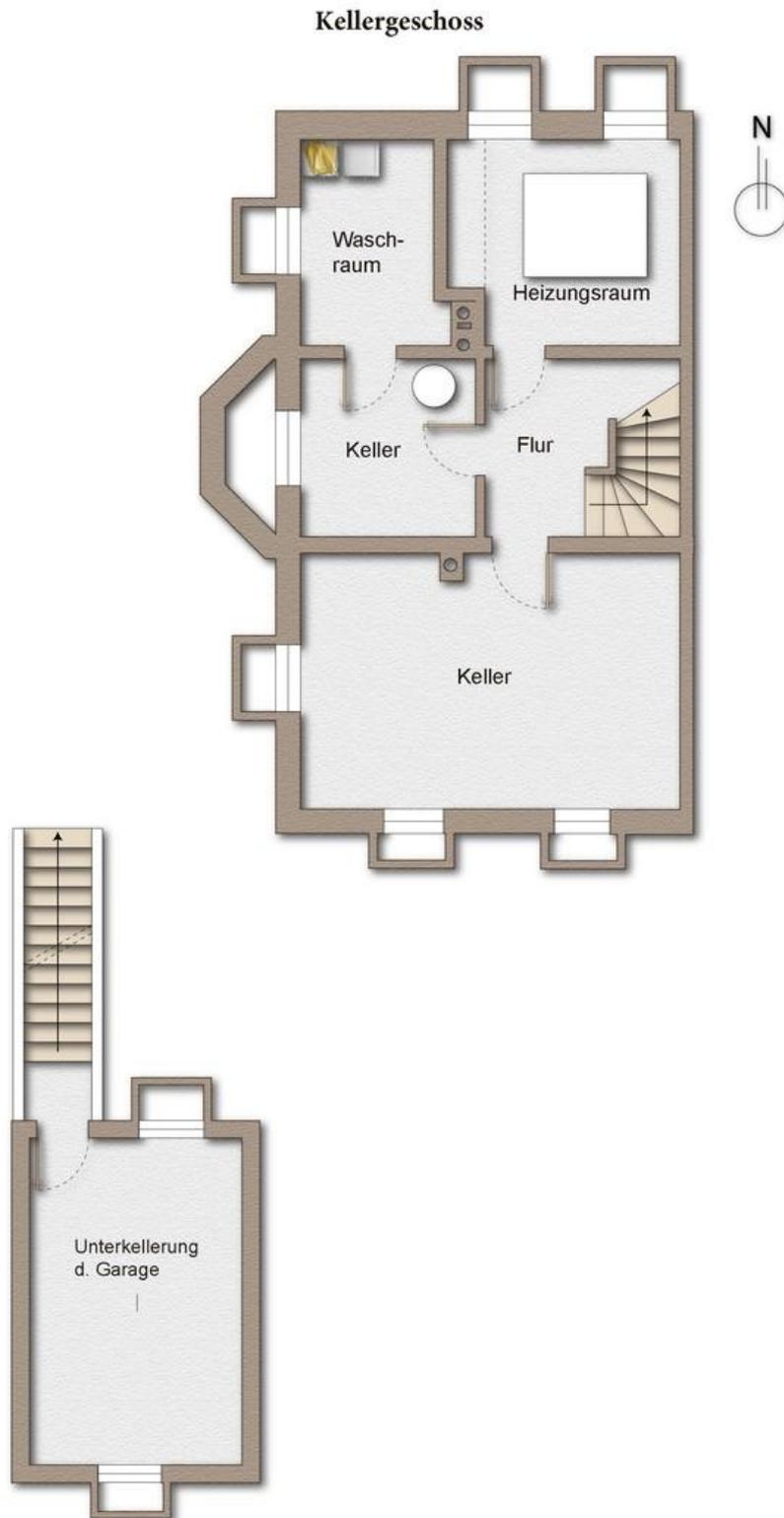
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller/Garage

Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

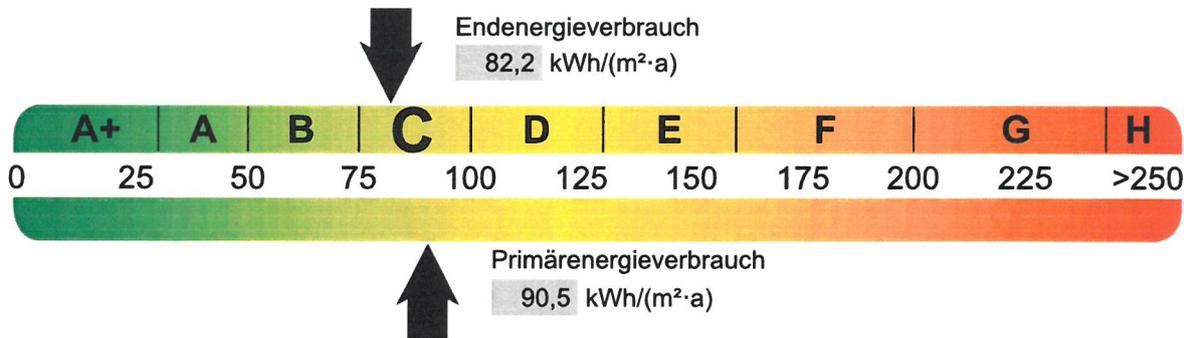
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2024-005264773

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 25,88 kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)

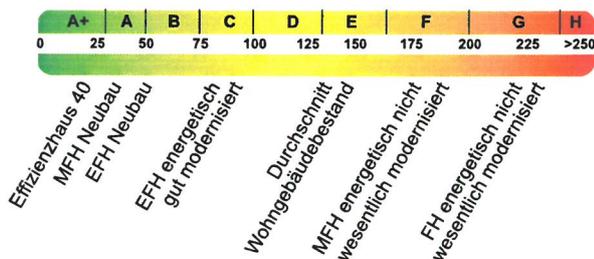


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 82,20 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klima-faktor
von	bis						
01.06.2023	31.05.2024	Öl	1,1	14 020,0	3 672,0	10 348,0	1,22
01.06.2022	31.05.2023	Öl	1,1	13 860,0	3 672,0	10 188,0	1,09
01.06.2021	31.05.2022	Öl	1,1	13 920,0	3 672,0	10 248,0	1,03

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus