

Viel Platz - viele Varianten möglich: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Traumlage

Preis: 1.095.000 €



Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/214688>
Artikelnummer #214688

Anbieter

Garant Immobilien GmbH
Telefon: 07751-918250
Fax: 07751 91825 20
Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

Anzeigen Informationen

Typ: Kaufangebote
Veröffentlicht am : 05.10.22

Preis

Preis: 1.095.000 €
Provision: 2,38 % (inkl. MwSt.)
Im Kaufpreis enthalten: Nein

Details

Wohnfläche: 191 (m²)
Grundstücksfläche: 899 (m²)
Anzahl Zimmer: 7
Anzahl der Bäder: 3

Viel Platz - viele Varianten möglich: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Traumlage

Preis: 1.095.000 €

Objektbeschreibung

Lage: Lauterbach, der grüne Ortsteil der Gemeinde Rohrdorf, liegt rund acht Kilometer südöstlich von Rosenheim und zeichnet sich durch seinen dörflichen Charakter aus. Die von Einfamilienhäusern geprägte Ansiedlung ist eingebettet in die hügelige Landschaft des Alpenvorlandes. Für Naturliebhaber und Sportbegeisterte bieten sich viele Gelegenheiten in der direkten Umgebung. Tinninger See und Simssee sind schnell zu Fuß oder mit dem Rad erreichbar, ebenso die Golfanlage in Patting Hochriesblick. Wer mag oder muss, findet aber auch schnell den Weg heraus aus der Idylle. Durch die nahe gelegene Autobahn A8 besteht eine sehr gute Anbindung an die Metropolen München, Salzburg und Innsbruck.

Weitere Angaben / Freitext : Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 173,80 kWh/(qm*a)

Energieeffizienz: Klasse F (<200)

Heizung: Zentralheizung mit Öl

Baujahr laut Energieausweis: 1984 1 x Garage, 3 x Stellplatz außen

Noch mehr Platz als die beiden Wohnetagen bietet das Untergeschoss, denn die

Doppelgarage ist unterkellert, das bedeutet zusätzlich ca. 121 qm Nutzfläche.

Wenn gewünscht, kann man der Einliegerwohnung einen eigenen Keller zuordnen,

denn die Räume unter der Garage sind durch einen separaten Zugang über eine

Außentreppe erreichbar und vom Rest des Kellers abtrennbar.

Etagenanzahl: 2

Objektnummer: 879.004

Weitere Details & Energie

Objektzustand: Gepflegt

Baujahr: 1984

Erstellungsdatum des Energieausweises: ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

Energieausweistyp: Verbrauchsausweis

Bedarf/ Verbrauch: 173,8 (kWh/(m²*a))

Energieeffizienzklasse: F

Wesentlicher Energieträger: Öl

Heizungsart: Zentralheizung

Ausstattung

Gäste-WC

Viel Platz - viele Varianten möglich: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Traumlage

Preis: 1.095.000 €

Beschreibung

Idyllisch gelegen, eingebettet in die hügelige Landschaft der Voralpen, findet man dieses großzügig gebaute Landhaus im typisch bayerischen Stil nur wenige Kilometer von Rosenheim entfernt, im Rohrdorfer Ortsteil Lauterbach. Ein großer Garten mit gleich zwei Terrassen umgibt das Anwesen und schmückt es zusätzlich. Dieses Zuhause, 1984 in der Nähe von Wald und Wiese erbaut, bietet Ruhe und Erholung pur. Schon damals haben die Bauherren großzügig gedacht und geplant. Zwei Etagen mit jeweils mehr als 90 qm Wohnfläche bieten selbst Großfamilien ausreichend Platz. Im Erdgeschoss dominiert der offen gestaltete Wohn-Essbereich, der von einem Kachelofen unterteilt wird. Von hier strahlt im Winter wohlige Wärme sowohl in die rustikale Stube als auch in das gemütliche Wohnzimmer. Von der Stube gelangt man direkt in die Küche, die zudem von der Diele aus betreten werden kann und so die Offenheit des Wohnbereichs verstärkt. Durch gleich zwei Türen erreicht man die beiden Terrassen und den großen, verwünschten Garten, der an warmen und sonnigen Tagen zum Verweilen und Entspannen einlädt. Noch im Erdgeschoss untergebracht haben die Architekten ein Schlafzimmer mit eigenem Bad und Vorraum. Gleich hinter der Eingangstür befindet sich zudem eine Gästetoilette. Zwei weitere Schlafzimmer, die auch als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können, sind im Obergeschoss untergebracht. Dazwischen liegt ein zusätzliches Duschbad. Auf der anderen Seite dieses Stockwerks erstreckt sich über ca. 50 qm eine Einliegerwohnung, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Bad und Küche. Diese Wohnung lässt sich je nach Bedarf in den übrigen Wohnbereich integrieren oder für besondere Wechselfälle des Lebens separieren: Sei es, dass die Großeltern die Enkel mitbetreuen, Freunde und Verwandte öfters zu Besuch sind oder auch Pflegepersonal in der Nähe sein muss. Denkbar ist ebenso die Vermietung als Ferienwohnung, denn der malerisch gelegene Ortsteil Lauterbach lädt zum Urlaub machen ein. Weitere Angebote unter www.GARANT-IMMO.de

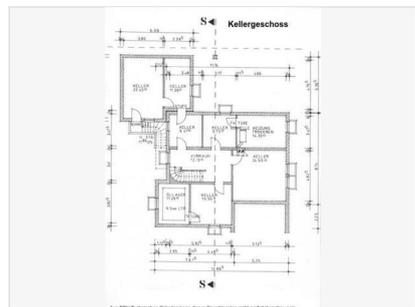
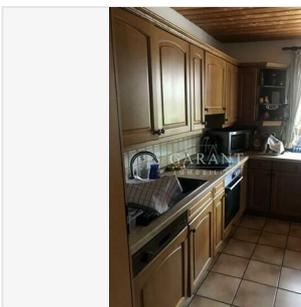
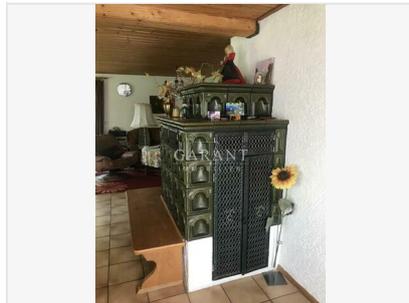
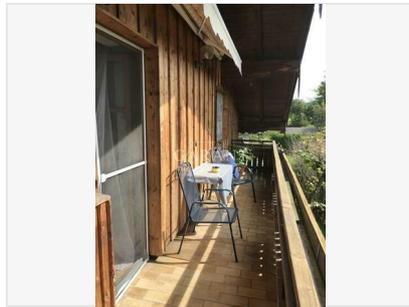
Objekt Standort

[Rohrdorf, Deutschland](#)

Viel Platz - viele Varianten möglich: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Traumlage

Preis: 1.095.000 €

Produktbilder



Viel Platz - viele Varianten möglich: Großes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Traumlage

Preis: 1.095.000 €



GARANT
IMMOBILIEN

Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 43 Jahren Immobilien-Erfahrung.

Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.

www.garant-immo.de

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.