85614 Kirchseeon

Familien-Raumwunder mit Alpenblick, Einliegeroption und sonnigem Hanggarten



Kaufpreis
1.290.000 €

Wohnfläche
249 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler
+49 89 159455-0
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	318 m²
Wohnfläche	249 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	909 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.290.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	11.04.2029
Ausstelldatum	12.04.2019
Endenergiebedarf	63.9
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2019

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Objekt-Titel

Familien-Raumwunder mit Alpenblick, Einliegeroption und sonnigem Hanggarten

Lage-Beschreibung

Online-ID:
FGPLZUPT

Objekt-Nr.:
HS 1843

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Im Münchner Osten gelegen, verbindet die charmante Marktgemeinde Kirchseeon die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Kirchseeon besitzt ein einladendes Gartenstadt-Flair; viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild. Die eigenständige Gemeinde wird von den rund 11000 Einwohnern für ihre Familienfreundlichkeit, die intakten Nachbarschaften und ein reges Vereins- und Sozialleben sehr geschätzt. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem äußerst gepflegten Wohnviertel, nicht weit vom Ortskern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt.

In Kirchseeon und den Nachbargemeinden Eglharting, Zorneding und Vaterstetten sind von vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten bis zu breit gefächerten Sport- und Freizeiteinrichtungen (darunter Taekwondo, Tennis und Reiten) alle Annehmlichkeiten vorhanden. Im näheren Umkreis stehen Kitas und Schulen zur Auswahl; auch ein Gymnasium gibt es direkt vor Ort. Der idyllische Steinsee und der Ebersberger Forst laden zum Entspannen und zu sportlichen Aktivitäten ein.

Die in ca. zwölf Gehminuten erreichbare S-Bahn-Station „Kirchseeon“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV; in ca. 35 Minuten gelangt man bequem zum Münchner Marienplatz. Auch das Chiemgau und die schönsten Wander- und Skiregionen der Alpen sind schnell erreichbar.

Ausstattungs-Beschreibung

- Landhaus-Dielenparkett im Erd-, Ober- und Untergeschoss (ausgenommen Diele, Kochbereich und Bäder), weiße Sockelleisten; Laminat im Dachgeschoss
- Fußbodenheizung, separat regulierbar über Raumthermostate in fast allen Räumen
- Holzbefeuerter Kaminofen (Invicta) im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche (Ikea) mit cremeweißen Landhaus-Fronten und breiter Kochtheke samt doppeltem Stauraum, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld, Backofen mit Dampffunktion und Reinigungsprogramm (alles Neff), XXL-Kühlschrank mit 0°-Boxen (Miele), Geschirrspüler (Siemens) und Spüle; anschließende Speisekammer mit Fenster
- Hauptbad mit Fenster (Obergeschoss), gestaltet mit Dielenparkett und weißen Metro-Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppel-Waschtisch einschl. Unterschrank und Unterputz-Armaturen, Spiegel, WC (Duravit) und Fußbodenheizung
- Duschbad mit Fenster (Erdgeschoss), analog zum Hauptbad gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Waschtisch samt Aufsatzbecken und Unterputz-Armaturen, WC (Duravit) und Fußbodenheizung
- Duschbad (Untergeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenen Fliesen, ausgestattet mit Glas-Eckdusche einschl. Rainshower, Waschtisch samt Unterschrank, WC, Deckenspots und elektrischem Handtuchheizkörper
- Berker-Schalterprogramm (Drehschalter „1930“), zahlreiche Bewegungsmelder
- Weiße Kassettentüren
- Holzfenster, 2-fach schallschutz-/wärmeisolierend verglast
- Elektrische Rollläden
- Netzwerkverkabelung
- Wasserenthärtungsanlage (BWT)
- Drei Außenstellplätze, davon zwei hintereinanderliegend; Starkstromanschluss vorhanden

Objektbeschreibung

Dank der Hanglage eröffnet dieses charmante Familiendomizil von nahezu allen Räumen atemberaubende Panoramablicke, die das Wohnen Tag für Tag und zu jeder Jahreszeit bereichern. Zur Straße hin gibt sich das Haus zurückhaltend, während es nach Süden „lebt“ und seine ganze Großzügigkeit zeigt. Ein familiengerechter Grundriss, ein umfangreiches Raumangebot und flexible Nutzungsoptionen samt einer möglichen Einliegerwohnung prägen dieses Domizil.

In den Jahren 2018/19 fand eine aufwändige Modernisierung des Gebäudes von 1955 statt. In diesem Rahmen wurde das Erdgeschoss umgebaut und an moderne Wohnvorstellungen angepasst. Auch Solarthermie wurde eingebaut. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 249 m². Im Erdgeschoss befinden sich Wohnen, Essen, Kochen und ein Duschbad; der Wohn-/Essbereich wird durch eine weitläufige Südterrasse mit Fernblick ergänzt. Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer und ein Bad. Hinzu kommt ein ausgebautes Dachgeschoss, das sich als Masteretage gestalten lässt. Im Untergeschoss, das dank der Hanglage bestens belichtet und größtenteils vollwertiger Wohnraum ist, stehen zwei bis drei weitere attraktive Zimmer und ein Duschbad zur Verfügung. Ein überdachter Freisitz erweitert diese Ebene.

Komplettiert wird dieses Objekt durch einen terrassierten Hanggarten, der sich als einmalige Outdoor-Oase präsentiert und drei Außenstellplätze.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen






AI MODIFIED















