82418 Seehausen am Staffelsee

Ländliches Juwel am Staffelsee: Ökologisch sanierter Landsitz von ca. 1931 mit Traumpanorama



Kaufpreis
2.460.000 €

Wohnfläche
301 m²

Zimmer
13

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Karin Schlapka
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	393 m²
Wohnfläche	301 m²
Zimmer	13
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	5
Schlafzimmer	8
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	2.105 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.460.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.09.2036
Ausstelldatum	01.09.2026
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	82.2

Zustand

Baujahr	1931
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	1997

Austattung

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

Objekt-Titel

Ländliches Juwel am Staffelsee: Ökologisch sanierter Landsitz von ca. 1931 mit Traumpanorama

Lage-Beschreibung

Eingebettet in die malerische Voralpenlandschaft zwischen München und Garmisch-Partenkirchen – dem so genannten Blauen Land – präsentiert sich die idyllische Gemeinde Seehausen unmittelbar am Ufer des Staffelsees. Sanfte Hügel, Wiesen, Felder und lichte Wälder prägen die wunderschöne Umgebung.

Online-ID:
WRANLCXF

Objekt-Nr.:
HS 1942

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Anwesen befindet sich unweit des Seehausener Ortskerns, nur wenige Gehminuten vom Seeufer mit einem gepflegten Strandbad entfernt. Seehausen und das direkt benachbarte Murnau bieten eine hohe Lebensqualität und ein intaktes Vereins- und Sozialleben. Insbesondere in den Sommermonaten finden zahlreiche lokale Feste, Märkte und kulturelle Veranstaltungen statt, die das Gemeinschaftsleben fördern. In Seehausen – nur wenige Schritte vom Anwesen entfernt – gibt es einen Kindergarten und eine Grundschule (Offene Ganztagesschule). Weiterführende Schulen stehen in Murnau zur Auswahl. Quasi ab der Haustür fährt ein Bus nach Murnau; von dort gelangt man schnell und bequem per Zug nach München.

Der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist unvergleichlich. Der Staffelsee, aber auch der kleinere Riegsee und die charmanten Osterseen laden zum Schwimmen und Relaxen ein. Segeln, Reiten, Golfen, Tennis und Wandern: Im nahen Umkreis stehen zahlreiche Sportmöglichkeiten zur Auswahl. In ca. 30 Minuten erreicht man Garmisch-Partenkirchen mit seinen herrlichen Wander- und Skigebieten, und auch ins Allgäu gelangt man schnell und bequem.

Ausstattungs-Beschreibung

- Französische Kalksteinplatten im Entree
- Historische italienische Cotto-Platten in der Küche
- Admonter-Fichtendielen, geseift, im Wohn-/Essbereich
- Teils historischer Dielenboden im Ober- und Dachgeschoss
- Wassergeführte Wandheizungen
- Schreinerküche (teils erneuerungsbedürftig) mit weiß lackierten Landhaus-Fronten, ausgestattet mit breitem Landhaus-Herd (Rosieres) mit vier Gas-Kochflammen, einer Simmerplatte und zwei Elektro-Backöfen, Dunstabzug (Gaggenau), Geschirrspüler (Koenic), freistehendem Kühlschrank und großem Steingut-Spülbecken im Landhausstil
- Hauptbad (Obergeschoss), gestaltet mit Solnhofener Bruchsteinplatten, ausgestattet mit halbfreistehender Wanne, geräumiger Dusche, Waschtisch und WC
- Duschbad (Dachgeschoss), gestaltet mit türkisgrünem Boden und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Eckdusche, Waschbecken und WC
- Teils historische Kassettentüren
- Teils historische Kastenfenster, teils 2-fach verglaste Holz-Sprossenfenster (1997)
- Kunstgeschmiedete Vorhangstangen und Metallbrüstungen
- LAN-Verkabelung
- Netzfreischaltung im Obergeschoss
- Fünf Außenstellplätze vor dem Haus, ein Starkstromanschluss
- Vorbereitung für Photovoltaik (F-90-Schacht)
- Vorbereitung für Wärmepumpe
- Zahlreiche Leerrohre

Objektbeschreibung

Eingebettet in die idyllische See-Gemeinde Seehausen und umgeben von der malerischen Voralpenlandschaft des Blauen Landes, bietet dieser historische Landsitz die perfekten Voraussetzungen für einen besonderen Lieblings- und Herzensort. Das Haupthaus, ein bäuerlicher Hof, aus dem Jahr ca. 1931 wurde 1997 kernsaniert und 2024 um ein freistehendes Nebengebäude, ein ökologisches Holzhaus, ergänzt. Ein bezaubernder Bauerngarten mit prachtvollem altem Baumbestand und holzbefeuertem Pizza-Ofen bildet einen absolut romantischen Rahmen. Das Haupthaus eröffnet fantastische Blicke auf die Alpenkette; auch die Zugspitze ist Teil dieses atemberaubenden Panoramas.

Bei der Sanierung legte man größten Wert auf ein nachhaltiges, stilgetreues Vorgehen. Dank des feinfühligen Umgangs mit diesem Anwesen vermitteln die Räumlichkeiten bis heute ein authentisches Ambiente.

Das reizvolle Ensemble eröffnet ebenso flexible wie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das historische Anwesen umfasst neben Wohnen, Essen und Kochen sechs Schlafzimmer und vier Bäder; ein Viertel der Räume ist aktuell abgetrennt und werden als zwei Ferienwohnungen (je mit zwei Zimmern, Bad und Küchenzeile im Wohnraum) vermietet. Hinzu kommen ein Öko-Holzhaus mit zwei weiteren Schlafzimmern, einem Bad und einem Wohn-/Essbereich mit Küche. So ist neben der Vermietungsoption ein Mehrgenerationen-Wohnmodell oder eine teilweise Nutzung als Praxis, Kanzlei bzw. Firmensitz vorstellbar. Eine derzeit verpachtete kleine Waldfläche von 448 m² am Südufer/Naturschutzgebiet des Staffelsees komplettiert diesen Landsitz.

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



























