83620 Feldkirchen-Westerham

VORABVERÖFFENTLICHUNG: Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham - Idyllische Lage



Kaufpreis
auf Anfrage

Wohnfläche
171 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS ImmibilienService GmbH

Michael Kneissl
0800.3253947
info@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	337 m²

Preise & Kosten

Außencourtage	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis auf Anfrage	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.09.2035
Primär-Energieträger	ERDGAS_SCHWER
Energieverbrauchkennwert	74.80

Zustand

Baujahr	2012
Verkaufstatus	offen

Austattung

Küche	offene Küche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas Solar
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	Ja

Objekt-Titel

VORABVERÖFFENTLICHUNG:
Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham
- Idyllische Lage

Lage-Beschreibung

Online-ID:
EASWXEHK

Objekt-Nr.:
7799

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham
- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für Pendler aus München und Rosenheim
- Perfekt geeignet für größere Familien
- Attraktiver Bereich im Souterrain

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der malerischen Gemeinde Feldkirchen-Westerham, eingebettet in die idyllische bayerische Voralpenlandschaft.

Das Haus liegt direkt an der Mangfall, einem der reizvollsten Flüsse der Region, und bietet somit wunderschöne Ausblicke auf die umliegende Natur. Diese zauberhafte Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Ruhe des Landlebens zu genießen, während sie gleichzeitig die Vorteile einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung nutzen können.

In kürzester Zeit erreichen Sie die nahegelegenen Städte und können die kulturellen sowie wirtschaftlichen Angebote der Region voll ausschöpfen.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von erholsamen Spaziergängen entlang des Flusses bis hin zu abwechslungsreichen Wander- und Radwegen im Alpenvorland.

Feldkirchen-Westerham ist bekannt für seine herzliche Gemeinschaft und bietet alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens, darunter Schulen, Geschäfte und Gastronomie, die keine Wünsche offenlassen.

Ausstattungs-Beschreibung

VORABVERÖFFENTLICHUNG
Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham
- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für Pendler aus München und Rosenheim
- Perfekt geeignet für größere Familien
- Attraktiver Bereich im Souterrain

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:
- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Glaselementen
- Insgesamt drei Badezimmer plus ein Gäste-WC
- Offene Küche für gesellige Kochabende
- Großzügige Terrasse mit Blick auf den idyllischen Garten
- Direkter Zugang zum Ufer der Mangfall
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 303 m² Fläche / zuzüglich ca. 34 m² Verkehrsfläche
- Luxuriöse Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- Solide Gas-Zentralheizung mit Solarthermie
- Vertragliche Grundlagen für Umstellung auf Luft-Wärmepumpe sind geschaffen
- Vorbereitung für PV-Anlage mit KI-Steuerung zur Effizienzoptimierung vorhanden
- Anschlussmöglichkeit für eine Sauna im Souterrain
- Doppelgarage mit elektrisch bedienbarem Tor und direktem Zugang zum Haus
- Beste infrastrukturelle Anbindung für Pendler aus München und Rosenheim

Hinweis zur Wohnfläche:
- Terrasse ist zu 1/4 an die Wohnfläche angerechnet
- Teile des ausgebauten Bereichs im Souterrain sind zu 50% an die Wohnfläche angerechnet

Objektbeschreibung

VORABVERÖFFENTLICHUNG
Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham
- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für Pendler aus München und Rosenheim
- Perfekt geeignet für größere Familien
- Attraktiver Bereich im Souterrain

Willkommen in Ihrer Traumdoppelhaushälfte in Feldkirchen-Westerham! Diese exklusive Immobilie, Teil eines Ensembles aus vier Doppelhaushälften, wurde 2012 in solider Ziegelbauweise errichtet. Auf einem ca. 337 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnparadies mit ca. 171 m² Wohnfläche.

Das offene Wohn- und Esszimmer überzeugt mit bodentiefen Fenstern, die einen wunderbaren Blick auf Terrasse und Garten ermöglichen. Genießen Sie den direkten Zugang zur Mangfall und entspannen Sie auf einem Sonnenbett am Wasser.

Das Haus verfügt im Erd.-, Ober- und Dachgeschoss über fünf Zimmer, darunter vier Schlafzimmer und drei Badezimmer. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss, während das Dachgeschoss ein vielseitiges Studio mit Bad bietet, ideal für einen Elternbereich, Gäste oder als Büro.

Der wohnraumähnlich ausgebaute Bereich im Souterrain eignet sich optimal für Ihre Hobbys oder Gäste. Ein Saunaanschluss ermöglicht einen eigenen Wellnessbereich.

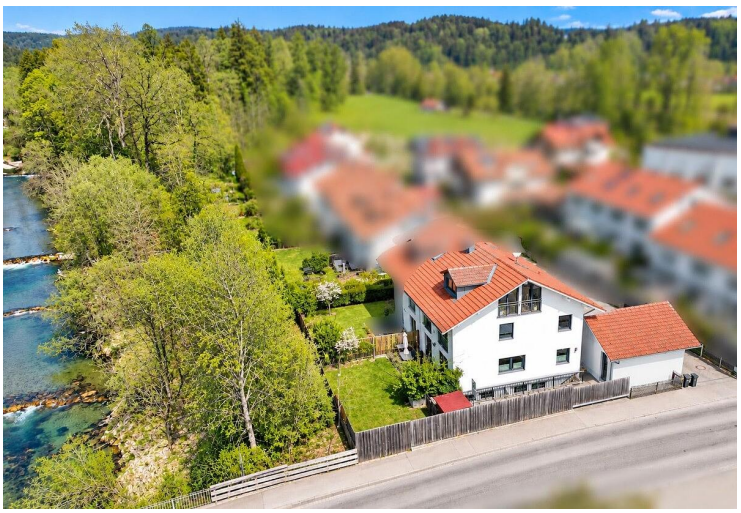
Das Haus wird über eine solide Gas-Zentralheizung mit Solarthermie versorgt. Für eine PV-Anlage mit KI-Steuerung ist die Vorbereitung gegeben, was hohe Energieeffizienz garantiert. Zukunftsorientiert kann das Haus vom Erwerber auf dessen Kosten mit einer neuen Luft-Wärmepumpe ausgestattet werden. Die vertraglichen Grundlagen hierfür sind bereits geschaffen worden.

Eine komfortable Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang rundet das Angebot ab. Ein Tor zum Garten erleichtert Gartenarbeiten. Dank bester Infrastruktur und idealer Lage für Pendler nach München und Rosenheim erfüllt diese Immobilie gehobene Ansprüche.

Entdecken Sie dieses Familienparadies!

Impressionen












Mangfall





