

87746 Erkheim

Architektur. Design. Weitblick. – Ein außergewöhnliches Zuhause mit traumhaftem Weitblick.



Kaufpreis
1.130.000 €

Wohnfläche
220 m²

Zimmer
7

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Christine Burmeister
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	58 m ²
Wohnfläche	220 m ²
separate WCs	1
Zimmer	7
Terrassen	1
Einliegerwohnung	Ja
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	796 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.130.000 €
Außen courta ge	1,79 % Käuferprovision auf den beurkundeten Kaufpreis

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2026
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.06.2022
Endenergiebedarf	16.00
Primär-Energieträger	LUFTW P

Zustand

Baujahr	2013
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Solar Luft-Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Kabel / Sat-TV	Ja
Wintergarten	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Carport
Wellnessbereich	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Anstellungs-Kategorie	Wohnung
Wohnungsnummer	W5SMVYEZ
Räume veränderbar	Ja

Objekt-Nr.:
CB.5347



Objekt-Titel

Architektur. Design. Weitblick. – Ein außergewöhnliches Zuhause mit traumhaftem Weitblick.

Lage-Beschreibung

Ruhig wohnen – hervorragend angebunden

Das Anwesen befindet sich in ****Erkheim****, südwestlich von München, in einer ruhigen und ländlich geprägten Umgebung. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen und hohe Lebensqualität mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer alltagstauglichen Infrastruktur.

Insbesondere für Familien bietet Erkheim attraktive Voraussetzungen. ****Kinderkrippe, Kindergarten sowie Grund- und Mittelschule**** befinden sich direkt in der Gemeinde. Realschulen und Gymnasien sind in den umliegenden Orten gut erreichbar.

Auch für Berufspendler ist die Lage interessant: Die ****Autobahn A96** ist in etwa fünf Minuten erreichbar****** und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung München, Memmingen und Lindau. Der Bahnhof ist nur rund sieben Minuten entfernten ****Sontheim**** bietet zusätzliche Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen.

Die wichtigsten Ziele erreichen Sie mit dem Auto ungefähr in:

- * ****Memmingen:**** ca. 15 Minuten
- * ****Kempten:**** ca. 45 Minuten
- * ****Bodensee:**** ca. 45 Minuten
- * ****Ulm:**** ca. 45 Minuten
- * ****München:**** ca. 1 Stunde

Damit liegt Erkheim ausgesprochen günstig zwischen München, dem Allgäu und dem Bodensee und bietet eine hohe Flexibilität für Beruf, Freizeit und Reisen.

Auch das unmittelbare Umfeld trägt zur besonderen Lebensqualität bei. Historische und sehenswerte Orte wie ****Mindelheim und Ottobeuren**** sind schnell erreichbar. ****Bad Wörishofen**** mit seiner bekannten Thermen- und Wellnesslandschaft bietet vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Die reizvolle Landschaft des Allgäus mit ihren Wiesen, Wäldern und dem nahen Alpenpanorama eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für Radfahren, Wandern und Ausflüge. So verbindet die Lage auf angenehme Weise ****Ruhe und Natur mit guter Infrastruktur und hervorragender Erreichbarkeit****.

Ein idealer Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die großzügiges Wohnen im Grünen schätzen, ohne auf eine gute Anbindung verzichten zu wollen.

Ausstattungs-Beschreibung

Die Immobilie überzeugt durch eine hochwertige, durchdachte Ausstattung sowie zahlreiche Modernisierungen und Erweiterungen:

- * Exklusives ****Einfamilienhaus mit 2 Einheiten oder Einliegerwohnung****, Baujahr 2013
- * Ökologische, biologische und nachhaltige Bauweise
- * Knapp ****800 m² großes Südhanggrundstück****
- * Rund ****220 m² Wohnfläche****
- * 2018 Erweiterung und hochwertiger Ausbau des Untergeschosses
- * Großzügige, separat nutzbare ****Einliegerwohnung****
- * Möglichkeit zur Verbindung der Wohnebenen zu einem großzügigen Einfamilienhaus
- * ****Neues Heizsystem aus August 2026****
- * Rückbau und fachgerechte Entfernung des ehemaligen Flüssiggastanks
- * Neu gestalteter Vorgarten und hochwertig angelegter Eingangsbereich
- * Aufwendig gestalteter Garten über mehrere Ebenen
- * Harmonische Wegführung und zahlreiche bepflanzte Gartenbereiche
- * ****Zwei großzügige Holzterrassen****
- * Rund ****80 m² große, vollständig überdachte untere Terrasse****
- * ****Zwei Teiche****
- * Neuwertiger ****Whirlpool für drei Personen mit Weit- und Alpenblick****
- * Neuwertige ****Sauna im Untergeschoss****
- * Stimmungsvolle Außenbeleuchtung durch zahlreiche Solarleuchten
- * Neues ****Gartenhaus****, Baujahr 2024
- * Separates ****Fahrradhaus****, Baujahr 2024
- * Direkt angrenzender Gartenpavillon mit zusätzlichem Stauraum
- * Großzügiger offener ****Carport**** mit zusätzlicher Fläche für Fahrräder und Holzlager
- * Weiterer offener Stellplatz direkt am Haus
- * Hohe Privatsphäre
- * Sonnige Hanglage
- * Außergewöhnlicher ****Weitblick bis in die Alpen****

Objektbeschreibung

Architektur trifft Weitblick – exklusives Einfamilienhaus in sonniger Südhanglage.

Ein außergewöhnliches Zuhause für Menschen, die Wert auf Architektur, Qualität und ein besonderes Wohngefühl legen: Dieses exklusive, hochwertige Einfamilienhaus wurde 2013 auf einem knapp ****800 m² großen Südhanggrundstück**** errichtet. Moderne Architektur, eine ökologisch und biologisch ausgerichtete Bauweise sowie ausgewählte, langlebige Materialien verbinden sich hier mit Großzügigkeit, Privatsphäre und einem beeindruckenden ****Weitblick bis in die Alpen****.

2018 wurde das ursprünglich massiv ausgeführte Untergeschoss über die gesamte Fläche erweitert und zu hochwertigem Wohnraum ausgebaut. Heute bietet das Anwesen insgesamt rund 220 m² Wohnfläche und damit außergewöhnlich viel Platz für individuelle Lebens- und Wohnkonzepte.

Eine großzügige ***Einliegerwohnung*** eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: als separater Bereich für Familienangehörige oder Gäste, für Homeoffice, zur Vermietung oder als zusätzlicher privater Wohnbereich. Durch entsprechende bauliche Maßnahmen können die Wohnebenen miteinander verbunden und das gesamte Haus als großzügiges Einfamilienhaus genutzt werden.

Ein besonderes Highlight ist der aufwendig und mit viel Liebe zum Detail angelegte Garten. Über mehrere Ebenen erstrecken sich unterschiedliche Gartenbereiche, die durch eine harmonische Wegführung miteinander verbunden sind. Zwei großzügige Holzterrassen, zwei Teiche und zahlreiche neu bepflanzte Bereiche schaffen immer wieder neue Blickachsen und Rückzugsorte. Der Außenbereich wurde umfassend mit Unkrautvlies versehen und neu gestaltet. Zahlreiche Solarleuchten setzen das Grundstück nach Einbruch der Dunkelheit stimmungsvoll in Szene.

Auf der oberen Terrasse befindet sich ein ***neuwertiger Whirlpool für drei Personen***. Hier lässt sich der Tag mit einem außergewöhnlichen Blick in Richtung Alpen ausklingen.

Die untere Terrasse bietet auf rund 80 m² eine vollständig überdachte Fläche und schafft einen fließenden Übergang zwischen Haus und Garten. In Kombination mit der neuwertigen Sauna im Untergeschoss entsteht ein privater Wellnessbereich, der Natur, Ruhe und Entspannung miteinander verbindet.

Auch die Nebenflächen wurden in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgewertet. 2024 entstanden ein neues Gartenhaus und ein separates Fahrradhaus. Ein direkt an das Gebäude angrenzender Gartenpavillon bietet zusätzlichen geschützten Stauraum. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen offenen Carport mit Platz für Fahrzeug, Fahrräder und Holzlager sowie einen weiteren Stellplatz unmittelbar vor dem Haus.

Im August 2026 wurde die Immobilie zudem technisch umfassend modernisiert und mit einem komplett neuen Heizsystem ausgestattet, das die bisherige Gasheizung ersetzt. Der vorhandene Flüssiggastank wurde fachgerecht entfernt. Im Zuge dieser Arbeiten wurden auch der Vorgarten und der gesamte Eingangsbereich neu gestaltet und hochwertig angelegt.

Dieses Anwesen verbindet moderne Architektur, nachhaltiges Bauen, großzügiges Wohnen und einen außergewöhnlichen Außenbereich zu einer Immobilie mit besonderer Lebensqualität. Das sonnige Südhanggrundstück, die verschiedenen Terrassen, der private Wellnessbereich und insbesondere der traumhafte Weitblick verleihen dem Haus einen Charakter, den man nur selten findet.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.6.2022.
Endenergiebedarf beträgt 16.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2026.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Ansprechpartner: Christine Burmeister

Te: 089 - 121 90 680
Tel. 0160-187 86 08
christine.burmeister@i-m-living.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Landratsamt
Starnberg, Strandbadstr. 2, 82319 Starnberg.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Nutzung bzw. Weitergabe sämtlicher Bilder und grafischen Darstellungen ist nicht gestattet. Mit der Anfrage auf dieses Objekt erklärt der Interessent seine ausdrückliche Einwilligung für die Kontaktaufnahme per Telefon oder e-Mail durch einen unserer Mitarbeiter.

In den Plänen eingezeichnete Einrichtungsgegenstände stellen lediglich Möblierungsvorschläge dar und gehören nicht zum Leistungsumfang. Die sanitären Einrichtungsgegenstände in den Bädern/WC sind Bestandteil des Angebots.

Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an das oben genannte Maklerunternehmen eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3,57% inklusive Mehrwertsteuer. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Gerne sind wir Ihnen bei der Suche des richtigen Finanzieres behilflich.

Gerne lade ich Sie für eine ausführliche Objektdarstellung zu einem Besuch in unser Büro ein und stehe Ihnen nach Terminabsprache für eine Besichtigung zur Verfügung

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass die Fotoaufnahmen teilweise KI bearbeitet sind. Hauptsächlich wurden diese von Tag in Nachbilder oder von Hochvormat in Querformat verändert. Grundsätzlich stimmen die Bilder mit der Realität überein.

Impressionen















