



82229 Seefeld

Den Pilsensee vor der Tür: Stilvolles Architektenhaus mit Wärmepumpe und PV



2.490.000 €

Kaufpreis

228 m²

Wohnfläche

848 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	228 m ²
Nutzfläche	373 m ²
Grundstücksfläche	848 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.490.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.06.2035
Baujahr (Haus)	2006
Endenergiebedarf	43,3
Primär-Energieträger	Luftwärmepump
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2006
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Kamin ✓

Stellplatzart

Carport ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Kambala-Stabparkett im Erd- und Obergeschoss sowie größtenteils Eichen-Stabparkett im Untergeschoss (ausgenommen die Bäder); weiße Sockelleisten
- Holzbefuerter Kamin mit Cortenstahl-Element im Wohnbereich
- Schreiner-Einbauküche (Peter Lutzenberger) mit mattweißen Fronten, Koch-/Essinsel und weißen Corian-Arbeitsflächen, ausgestattet mit breitem Induktionskochfeld samt Muldenlüfter (Bora), Backofen, Dampfgarer, Wärmeschublade (alles Gaggenau), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr), halbhoch eingebautem Geschirrspüler (Smeg, Spül- und Abtropfbecken samt Gastro-Armatur, perfektem Innenleben (teils Holz), eingebautem Brotbehälter, Nussbaum-Esstheke samt zwei Design-Leuchten („Reef“ von Serien Lighting) und abgehängtem Lichtpaneel mit LED-Spots
- Kinder-/Gästebad mit Fenster (Erdgeschoss), gestaltet mit schwarzen Fliesen in Schiefer-Optik, ausgestattet mit Dusche (Duschwanne von Bette), Holz-Waschtisch mit Duravit-Aufsatzbecken und Unterputz-Armaturen (Axor/hansgrohe), Spiegel, WC, Einbau-Wandschrank, Handtuchheizkörper, elektrischer Fußbodenheizung und Deckenspots
- Helles Masterbad mit Dachterrassen-Zugang (Obergeschoss), gestaltet mit schwarzen Fliesen in Schiefer-Optik, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche, Holz-Doppelwaschtisch mit zwei Duravit-Aufsatzbecken und Unterputz-Armaturen (Axor/hansgrohe), Spiegel, Einbau-Wandschrank, Handtuchheizkörper, Fußbodenheizung und Deckenspots; separates WC mit Fenster
- Zusätzliches Duschbad mit Waschmaschinenanschluss (Untergeschoss)
- Wäscheabwurf
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau, Einbauschränk und Bücherregal in einem der Kinder-/Gästezimmer, Schreibtisch, Schrank und Sideboard in einem weiteren Kinder-/Gästezimmer, drei wandmontierte Design-Schränke im Obergeschoss-Flur, Wand-Einbauschränk in einem der Schlafzimmer (Obergeschoss), Einbau-Regal und Schrank im Vorratsraum (Untergeschoss), Sideboard und Schrank im Arbeitszimmer/Atelier (Untergeschoss), Weinregale, Hochtisch und Design-Leuchten („Reef“ von Serien Lighting) in der Weinbar (Untergeschoss), Maßeinbauten im Fitness- und im Garderobenraum (Untergeschoss)
- Deckenspots in zahlreichen Räumen
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast; größtenteils mit maßgefertigten Insekten-Schutzgittern ausgestattet
- App-gesteuerte Metallraffstores im Wohn-/Essbereich
- Elektrische Metallraffstores in weiteren Räumen
- Teils Lamellen-Jalousetten (maßgefertigt, Shadow Line) in den Räumen
- Wandmontiertes TV-Gerät (Loewe) im Fitnessraum (Untergeschoss)
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss
- WPC-Belag auf Terrasse und Dachterrasse, manuell bedienbares Sonnensegel auf der Terrasse,



Wasserbecken und Beleuchtung im Garten

- Großer Garten-Abstellraum mit Beleuchtung und Stromanschluss
- Doppel-Carport mit PV-gespeister Wallbox
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Vaillant, Dezember 2023). Da bisher nur im Jahr 2024 vollständig per Luft-Wasser-Wärmepumpe geheizt wurde, spiegeln die Werte im Energieausweis nicht die tatsächliche Energie-Effizienz dieses Hauses wider.
- Photovoltaik-Anlage Hausdach (2015)
- Photovoltaik-Anlage Carport (2023)



Beschreibung

Dieses individuell geplante Architektenhaus begeistert durch ein großzügiges, familiengerechtes Raumangebot, eine hochwertige Ausstattung und außergewöhnliches Wohlfühlambiente. Atemberaubende Glasfronten sorgen für eine überwältigende Lichtfülle und eröffnen Blickachsen in prachtvolles Grün. Das Haus war Teil der „Architektouren“.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 228 m² und zwei sonnendurchflutete Wohnebenen. Im Erdgeschoss sind Wohnen, Essen, Kochen sowie ein privater Trakt mit zwei (Kinder-)Zimmern, ein Arbeitszimmer und Bad untergebracht. Das Obergeschoss umfasst zwei weitere, großzügige Schlafzimmer, ein Masterbad und ein separates WC. Von einer Dachterrasse genießt man fantastische Blicke in alten Baumbestand – im Winter reicht der Blick bis zum Pilsensee. Das Untergeschoss bietet ein taghelles Arbeits-/Gästezimmer, ein Duschbad, einen Fitnessbereich sowie Abstellflächen. Ein Highlight ist der bezaubernde angelegte Garten mit Sonnenterrasse.

Neben der traumhaften Lage und der Nähe zum Pilsensee ist die detailreiche Ausstattung mit einer modernen Schreinerküche samt Geräten von Bora, Gaggenau und Liebherr, einem holzbefeuerten Kamin, Maßeinbauten, Wäscheabwurf, Wasserenthärtungsanlage und weiteren Annehmlichkeiten hervorzuheben. Ende 2023 wurde eine Luft-Wasser-Wärmepumpe eingebaut, die durch Photovoltaik betrieben wird. Ein Doppel-Carport mit PV-gespeister Wallbox komplettiert dieses reizvolle Domizil.

Lage

Seefeld-Hechendorf liegt malerisch eingebettet im wunderschönen Fünf-Seen-Land, südwestlich vor den Toren Münchens. Die historisch gewachsene Gemeinde zeichnet sich durch ein intaktes Gemeinschafts- und Vereinsleben sowie eine äußerst familienfreundliche Infrastruktur aus.

Das Architektenhaus befindet sich in einem gepflegten Wohngebiet mit ruhiger Nachbarschaft. Nur wenige Gehminuten entfernt gibt es einen Kindergarten; auch ein Waldkindergarten und eine Grundschule sind im Ort vorhanden. Von Seefeld bestehen Busverbindungen zur Montessori-Schule Biberkor und zur renommierten Munich International School (MIS) in Starnberg. In Herrsching entsteht aktuell ein Gymnasium, eine Realschule ist bereits vorhanden.

Fußläufig erreichbar sind Lebensmittelgeschäfte, Ärzte und eine Apotheke. In Seefeld selbst und im benachbarten Herrsching stehen weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl. Der Pilsensee mit wunderbaren Badeplätzen und einem Segelclub ist in wenigen Minuten per Rad oder zu Fuß erreichbar. Ebenso steht eine Tennisanlage (Freiplätze und Halle) zur Verfügung. Im Schloss Seefeld finden vielfältigen Kulturveranstaltungen statt. Nur wenige Autominuten entfernt stehen am Wörthsee und am Starnberger See Golfclubs zur Auswahl. In ca. 5 Gehminuten gelangt man zum S-Bahnhof „Seefeld-Hechendorf“, von wo aus die S8 umstiegsfrei in die Münchner City (Hauptbahnhof, Stachus, Marienplatz) und direkt zum Flughafen führt.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









