



83620 Feldkirchen-Westerham

Reiheneckhaus mit großen sonnigen Grundstück in Feldkirchen-Westerham, Sofort bezugsfrei



590.000 €

Kaufpreis

121 m²

Wohnfläche

607 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

GFH Immobilien GmbH
Stefan Grandauer
Tel.: +49(8031) 15011
info@immobilien-gfh.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	121 m ²
Nutzfläche	42 m ²
Grundstücksfläche	607 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr 1970

Preise & Kosten

Kaufpreis	590.000 €
provisionspflichtig	✓
Innen-Courtage	3,57 % €
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.04.2036
Baujahr (Haus)	1970
Endenergiebedarf	344,7
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- * Massivbauweise - Ziegel Mauerwerksbau (Baujahr 1970 / Baujahr Wärmerezeuger 1991)
- * Satteldach mit Ziegeleindeckung (Dämmstandard gemäß Baujahr)
- * Geschosse (Keller, EG, OG, sowie ausgebautes Dachgeschoss / Studio mit Duschbad)
- * Fenster 2-fach verglast und Kunststoff-Rollläden
- * Terrasse und Balkon im 1. OG Süd-West-Ausrichtung
- * Garten mit Terrassen und Freisitz
- * Einzelgarage
- * Treppenlift vom UG bis DG (barrierefreie Nutzung der Geschosse)
- * Kachelofen im Wohnzimmer
- * Holzunterstand seitlich neben dem Haus
- * Gaste WC
- * Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC im 1.OG
- * Duschbad mit Toilette und Waschbecken im DG
- * Hauseingangstüre und Dachfenster wurden erneuert
- * Die Innenwände im Waschkeller und Hobbykeller weisen Feuchtigkeitsschäden auf (Sanierung notwendig)



Beschreibung

Das Reiheneckhaus (Baujahr 1970) hat eine Grundstücksgröße von ca. 607 m² (zzgl. Miteigentumsanteile von 9,6 m² Zuweg und 32 m² Garagengrundstück) und eine Wohnfläche von ca. 121 m². Es befindet sich im nordwestlichen Teil des Ortsteils Feldkirchen. Es präsentiert sich in einem ordentlichen und bauzeittypischen soliden Zustand.

Facts:

- * Vollständig geräumt: sofortiger Start für Sanierung oder Einzug möglich.
- * Möglicherweise ist ein Anbau an das bestehende REH möglich. Bei Bedarf ist vom Bauerwerber eine Genehmigung durch die Behörden einzuholen.
- * Reiheneckhaus-Vorteil: Größeres Grundstück und mehr Privatsphäre im Vergleich zu Mittelhäusern durch den seitlichen Gartenanteil.
- * Perfekt für Familien oder Pendler nach München.
- * Großzügige Aufteilung über mehrere Etagen mit ausgebautem Dachgeschoss / Studio
- * 1/5 Miteigentumsanteil von 48 m² an dem unbebauten Zuwegungsgrundstück = 9,6 m²
- * 1/3 Miteigentumsanteil von 96 m² an dem bebauten Garagengrundstück = 32 m²

Keller: Nutzflächen ca. 42 m² (voll unterkellert)
Hobbyraum, Tank- & Heizraum, Keller und Flur

EG: Lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse & dem privaten Eckgarten.
Separate Küche, Kamin, Flur & Gäste-WC.
OG: 3 Schlafräume, Bad (Badewanne, Waschbecken, WC), Flur, Balkon.
DG Studio: voll ausgebaut & beheizbar mit Duschbad.

Die Haustechnik ist nicht mehr zeitgemäß.

Eine energetische Sanierung sowie eine zeitgemäße Modernisierung des Gebäudes sind sinnvoll.
Im Hobby- & Waschkeller sind z.T. Feuchtigkeitsschäden an den Außenwänden.

Das Haus ist bereit für eine mögliche Neugestaltung. Die Ecklage des Grundstücks erleichtert zudem die Anlieferung von Baumaterialien & den Zugang für Gartenbauarbeiten. Gepflegter Gartenanteil, der durch die Ecklage des Hauses besonders viel Tageslicht genießt.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen zukommen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Angebot näher zu bringen!

Lage

Feldkirchen-Westerham liegt im oberbayerischen Landkreis Rosenheim im idyllischen Mangfalltal in unmittelbarer Nähe zu den Landkreisen München, Miesbach und Ebersberg.

Schule und Betreuung:

Die Grund- und Mittelschule Feldkirchen-Westerham ist ca. 400 Meter entfernt (ca. 5 Gehminuten). Weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien befinden sich in den Nachbarorten Bruckmühl, Bad Aibling oder Holzkirchen und sind mit Schulbussen oder der Bahn vernetzt. In Rosenheim gibt es die Fachoberschule (FOS/BOS) und die Technische Hochschule (TH). Das Kinderhaus Westerham (Krippe und Kindergarten) liegt nur ca. 1,3 Kilometer (ca. 17 Gehminuten) entfernt.

Einkaufen:

Lebensmittelgeschäft: ca. 500 m (ca. 5 Gehminuten). Weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs, Bäcker, diverse Ärzte, Gastronomiebetriebe, Apotheken befinden sich im Umkreis von ca. 1 km im



Ortszentrum von Westerham.

Freizeit:

Die Wander- und Radwege entlang der Mangfall beginnen fast vor der Haustür. Die bayerischen Voralpen (Tegernsee, Schliersee, Chiemsee, Wendelstein) sind für Tagesausflüge in ca. 20–30 Minuten erreichbar.

Verkehrsanbindung (Westerham ist ein idealer Standort für Pendler, die im Grünen wohnen möchten):

Bahnhof Westerham: ca. 2,5 km (ca. 2 Min. mit dem Auto, ca. 4 Minuten mit dem Fahrrad). Von hier aus haben Sie Anschluss an die Mangfalltalbahn (RB 58) Richtung Holzkirchen/Rosenheim. In Holzkirchen besteht Anschluss an die S-Bahn-Anschluss (S3) und zum Meridian Richtung München.

Bahnhof Kreuzstraße: ca. 7 km entfernt (ca. 6 Min. mit dem Auto) mit direktem S-Bahn-Anschluss (S7) nach München.

Regionalbuslinien (9582 und 98581), ca. 400–600 m fußläufig erreichbar.

Über die nahegelegene Staatsstraße sind Sie mit dem PKW schnell auf der A8 (Anschlussstelle Weyarn oder Irschenberg). München-Zentrum (ca. 43 km) ist in ca. 35 - 40 Minuten und der Chiemsee (Prien ca. 58 km) in ca. 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. Rosenheim-Zentrum (ca. 25 km) ist ca. 30 Minuten mit dem Auto, Holzkirchen (ca. 15 km) ist ca. 18 Minuten mit dem Auto und Bad Aibling (ca. 13 km) ist ca. 16 Minuten mit dem Auto entfernt.

Sonstige Angaben

Baujahr: 1970

Energiekennwert: 344,7 kWh/(m²*a)

Befuerung/Energieträger: Öl

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Heizungsart: Öl-Heizung

Energieeffizienzklasse: H

Unsere persönliche Bitte an Sie:

Um Ihre Anfrage bearbeiten zu können, bitten wir Sie, Ihre komplette Postanschrift und Ihre Telefonnummer bei einer Kontaktaufnahme per Email immer mit anzugeben.

Die Informationen in diesem Exposé beruhen auf Angaben, die wir vom Verkäufer und/oder Dritten erhalten haben.

Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

Provisionshinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. verdient und fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages.

Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

















