



## 83620 Feldkirchen-Westerham

Ruheoase vor den Toren Münchens:  
Idyllisches Landhaus mit großem Garten  
- Ideal für Naturliebhaber



**185 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**4600 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**9**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

#### DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Wohnfläche          | 185 m <sup>2</sup>   |
| Grundstücksfläche   | 4.600 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 9                    |
| Schlafzimmer        | 4                    |
| Badezimmer          | 2                    |
| separate WCs        | 1                    |
| Balkone / Terrassen | 1                    |
| Terrassen           | 1                    |
| Stellplätze         | 4                    |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Preise & Kosten

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Aussen-Courtage  | 1,79% inklusive |
| Courtage-Hinweis | Das Angebot ist |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 29.03.2033  |
| Baujahr (Haus)            | 1977        |
| Energieverbrauchskennwert | 135.00      |
| Primär-Energieträger      | ELEKTRO     |
| Wertklasse                | E           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1977  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert nein

### Küche

Einbauküche ✓

### Befeuerung

Elektro ✓

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Gebäude- und Freifläche = ca. 4.599 m<sup>2</sup> (ca. 1.500 m<sup>2</sup> Bauland mit Bestand / ca. 3.000 m<sup>2</sup> Wiese)
- OPTION: Zusätzlicher Erwerb der benachbarten Fläche von ca. 11.000 m<sup>2</sup> (Pferdehaltung)
- Das Grundstück ist eingefriedet mit einer Fichtenhecke, Schmiedeeisen- und Holzzaun

Das Bestandsgebäude:

- Bestand mit Umgriff / Garten / Terrasse
- Teilüberdachung der Süd-West-Terrasse
- Überdachter Süd-West-Balkon
- Carport für 4 PKW
- Regenwasserzisterne
- Freifläche für weitere PKW Stellplätze
- Holzlege
- Bergehalle
- Lagerflächen

Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Bad mit Dusche und Badewanne
- Kammer für Haustechnik (Warmwasserboiler und Zähler)
- große Diele
- Wohnküche
- Wohnzimmer mit Schwedenofen
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Erweiterbar um 2 weitere Schlafzimmer und großzügige Nutzfläche

Wohnung im Obergeschoss mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche:

- Gäste-WC und Abstellraum beim Eingang im EG - Zugang zur Terrasse und Garten
- Gästezimmer
- Diele (Zugang zum Kriechspeicher)
- Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Wohnzimmer mit Kachelofen
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum mit Warmwasserboiler / 2 weitere große Räume (derzeit ungenutzt)



## Beschreibung

Vor den Toren Münchens:

Idyllisches Landhaus mit vielfältigem Nutzungspotential

- Bis zu drei Wohneinheiten möglich
- Optimal auch für Pferdeliebhaber
- ca. 4.600 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstück

Nutzungsoptionen:

- Repräsentativer Landsitz
- Pferdehaltung
- Mehrgenerationen-Projekt

Wir präsentieren Ihnen im qualifizierten Alleinauftrag eine Gelegenheit in idyllischer Ortsrandlage von Feldkirchen-Westerham nahe der Landeshauptstadt München.

Das in wunderschöner Natur gelegene Anwesen befindet sich in der westlichsten Gemeinde des Landkreises Rosenheim mit bester Infrastruktur und bietet eine Vielzahl von Nutzungs- und Entwicklungsoptionen.

Das Anwesen umfasst neben dem fortlaufend sanierten und modernisierten Wohnhaus aus dem Jahr 1977 weitere Gebäudeteile in Form von Lagerflächen.

Das Wohnhaus hat eine Grundfläche von ca. 180 m<sup>2</sup>. Hier gibt es zwei Wohnungen, die sich wie folgt aufteilen:

- Wohnung im Erdgeschoss mit einer derzeitigen Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> (auf ca. 180 m<sup>2</sup> erweiterbar)
- Wohnung im Obergeschoss mit einer Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup>, ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche von und einem Kriechspeicher.

Beide Wohnungen bieten eine großzügige Einteilung mit hellen und lichtdurchfluteten Räumen und sind sofort und uneingeschränkt nutzbar. Eine dritte Wohneinheit könnte geschaffen werden.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine Raumhöhe von ca. 3 Metern und wäre somit auch gewerblich nutzbar. Gemäß genehmigtem Bauplan ist eine Aufteilung in 3 Wohneinheiten möglich, jeweils mit separatem Eingang.

Die Wohnung im Erdgeschoss wurde 1988 ausgebaut, im Jahre 2011 renoviert und ist seit 1988 ständig vermietet.

Die Wohnung im Obergeschoss wurde 1990 ausgebaut, laufend gepflegt sowie instand gehalten und wurde von der Eigentümerin bewohnt.

Das voll erschlossene Objekt befindet sich in ruhiger Ortrandlage, ist von Wiesen umgeben und liegt dennoch äußerst verkehrsgünstig.

Zentrale Lage nahe München und Rosenheim: Perfekt für Pendler

## Lage

Leben in Feldkirchen



Feldkirchen-Westerham ist mit seinen ca. 11.000 Einwohnern die westlichste Gemeinde des Landkreises Rosenheim und liegt direkt an der Mangfall im bayerischen Voralpenland.

Die Gemeinde besticht durch seine hervorragende Infrastruktur. Durch die eigene Bahnstation ist eine gute Anbindung nach München und in die Nachbarregionen wie Rosenheim, Tegernsee, Miesbach und Ebersberg gewährleistet. Die Landeshauptstadt München ist in ca. 30 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar.

Alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort und fußläufig erreichbar. Feldkirchen-Westerham ist durch Kindergärten, Grund- und Mittelschule, Musikschule, die größte ehrenamtlich geführte Bücherei Deutschlands, Spiel-, Tennis- und Golfplätze sehr familienfreundlich und bietet eine Fülle an Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten, wie auch Wanderungen in den Bergen, Skifahren und Radfahren.

Ein optimale Verbindung von bester Infrastruktur mit idyllischem Wohnen vor den Toren Münchens.































































