



## 82402 Seeshaupt

# Phantastische 4-Zimmer-Gartenwohnung - groß wie ein Haus!



**869.900 €**

Kaufpreis

**124,12 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**156,98 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**4**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                       |
|---------------------|-----------------------|
| Wohnfläche          | 124,12 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 156,98 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                     |
| Schlafzimmer        | 3                     |
| Badezimmer          | 2                     |
| Balkone / Terrassen | 1                     |
| Gartenfläche        | 610 m <sup>2</sup>    |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 869.900 €    |
| Hausgeld            | 400 €        |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 1,785% inkl. |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 20.03.2025  |
| gültig bis                | 19.03.2035  |
| mit Warmwasser            | ✓           |
| Baujahr (Haus)            | 1924        |
| Energieverbrauchskennwert | 73.6        |
| Primär-Energieträger      | Flüssiggas  |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

|                             |        |
|-----------------------------|--------|
| verfügbar ab                | sofort |
| als Ferienimmobilie nutzbar | ✓      |

## Zustand

|                       |              |
|-----------------------|--------------|
| Baujahr               | 1924         |
| letzte Modernisierung | 2024         |
| Zustand               | vollsanziert |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Kamin                  | ✓       |
| klimatisiert           | ✓       |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Abstellraum            | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |

### Befuerung

|            |   |
|------------|---|
| Flüssiggas | ✓ |
|------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Parkett | ✓ |
|---------|---|

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Carport   | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

Das gesamte Haus präsentiert sich absolut neuwertig, es wurde seit 2019 umfassend saniert, u.a.

- Erneuerung aller Böden und Bäder
- neues Wärmedämmverbundsystem
- neue Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Erneuerung aller Leitungen
- Masterbad mit Whirlwanne und bodengleicher Dusche
- erlesene Marken-Sanitärausstattung in allen Bädern und WCs
- separates Duschbad
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- elektrische Dachflächenfenster mit Außenjalousien
- zwei Sonnenterrassen mit Terrassenüberdachung und Markise
- neuwertige Einbauküchen mit allen E-Geräten
- Gas-Brennwerttherme und 6400 Liter Flüssiggastank (im Eigentum, geringe Nebenkosten)
- Photovoltaikanlage mit 12kWp mit 10kW Batteriespeicher
- Kaminofen im Wohnbereich
- Carport und E-Ladeanschlüsse
- u.v.m.



## Beschreibung

Mehr Platz - mehr vom Leben: Diese phantastische Wohnung im Sstile eines Reiheneckhauses bzw. einer Doppelhaushälfte am Rande des Naturschutzgebiets besticht nicht nur durch ihren neuwertigen Gesamtzustand nach einer umfassenden Totalsanierung, sondern auch seinen flexiblen, großzügigen Grundriss mit Blick ins Grüne. Das gibt's ganz selten!

Das Haus geht im Ursprung auf eine in den 1920er Jahren errichtete Doppelhaushälfte zurück und wurde in den vergangenen fünf Jahren vom heutigen Eigentümer aufwändig und mit viel Liebe zum Detail von Grund auf modernisiert und in zwei Wohneinheiten aufgeteilt. Insofern präsentiert es sich heute in praktisch jeder Hinsicht, auch technisch und hinsichtlich der Bausubstanz, auf neuem Stand. Auf knapp 160 Quadratmetern Wohn-/Nutzfläche bietet die größere der beiden Wohnungen viel Platz für Familien.

Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich in harmonischer Split-Level-Aufteilung. Große, bodentiefe Fensterfronten geben ganzjährig den Blick in den großen Garten und das angrenzende Naturschutzgebiet mit Baumbestand frei. Zwei große Sonnenterrassen verheißen Erholung und Entspannung. Ein Kaminanschluss sorgt für Behaglichkeit im Wohnbereich. Eine große Küche, ein geräumiges Entrée sowie ein modernes Duschbad (mit Fenster) komplettieren das Erdgeschoß.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das 1. Obergeschoß, in dem die Privaträume untergebracht sind: Das Elternschlafzimmer (samt Klimaanlage), zwei geräumige Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das Wellness-Tageslicht-Bad samt Whirlwanne und großer, bodentiefer Dusche.

Im Untergeschoß des Hauses stehen Lagerräume zur Verfügung, ferner ist hier die Haustechnik untergebracht.

Am Haus steht zudem ein Platz im Doppel-Carport und ein weiterer Außenstellplatz zur Verfügung.

Die Wohnung kann nach Vereinbarung auch kurzfristig bezogen werden. Insgesamt betrachtet eine sehr attraktive Gelegenheit in see- und zentrumsnaher Lage eines der schönsten Orte im begehrten Fünf-Seen-Land - worauf warten Sie noch?!

## Lage

Malerisch am Südende des Starnberger Sees gelegen, ist Seeshaupt ein altbekannter Erholungsort und - nach Professor Pettenkofer - der gesündeste Ort am See. Seeshaupt, 600 m ü.d.M. erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3000 ha. In seiner walddreichen Umgebung liegt das Naturschutzgebiet der Osterseen sowie der „Bayerische Nationalpark“.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Umgebung in bevorzugter, zentrums- und seenaher Lage von Seeshaupt, einem der wohl schönsten Orte am Starnberger See, inmitten des bayerischen Oberlandes, Pfaffenwinkel und Fünf-Seen-Land. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in dem 3.250-Einwohner-Ort sind bequem und fußläufig bestens erreichbar.

Zu Ausflügen und Spaziergängen laden Starnberger See und das Naturschutzgebiet „Osterseen“, beide praktisch vor der Haustüre gelegen, ein. Die ärztliche Versorgung ist ebenso sichergestellt wie Schule und zwei Kindergärten, reichhaltige Sportmöglichkeiten und ein intaktes Dorfleben, für das zahlreiche Vereine und Institutionen sorgen. Die Freizeitmöglichkeiten sind unbegrenzt: In unmittelbarer Umgebung befinden sich drei malerische Golfplätze, im Ort selbst steht eine moderne Tennisanlage zur Verfügung, der See lädt zum Segeln und weiteren Wassersportarten ein.

Die Landeshauptstadt München ist in max. einer halben Stunde über die Autobahn A 95 (München-Garmisch) bestens erreichbar. Selbiges gilt für die Zuganbindung. Auch in die andere Richtung, etwa Garmisch oder auch Salzburg, ist es „nur ein Katzensprung“. Die Kreisstadt Weilheim erreicht man in max. einer Viertelstunde. Zum Bahnhof „Seeshaupt“ sind es zu Fuß drei Gehminuten.

## Sonstige Angaben



Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns.

Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 1,785% zzgl. MwSt. (auf den Grundstücksanteil), fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen









