83620 Feldkirchen-Westerham

Grandioses Alpenpanorama: Landhaus mit Erweiterung als Mehrgenerationen-Anwesen / zur Teilvermietung



Kaufpreis
2.100.000 €

Wohnfläche
328 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Markus Zeitler
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	727 m²
Wohnfläche	328 m²
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	4
Terrassen	2
Badezimmer	4
Schlafzimmer	4
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	1.647 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.100.000 €
Außenco urtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2000
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	13.08.2036
Ausstelldatum	14.08.2026
Endenergiebedarf	173.8
Primär-Energieträger	Öl

Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Grandioses Alpenpanorama: Landhaus mit Erweiterung als Mehrgenerationen-Anwesen / zur Teilvermietung

Lage-Beschreibung

Online-ID:
FFCYZKER

Objekt-Nr.:
HS 1926

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Feldkirchen-Westerham ist eine bezaubernde, ursprüngliche Gemeinde mit rund 11.300 Einwohnern im oberbayerischen Landkreis Rosenheim, sanft eingebettet in der malerische Voralpenlandschaft zwischen dem Tegernsee und dem Chiemsee. An die Gemeinde grenzt das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet Mangfalltal. Die Mangfall schlängelt sich – vom Tegernsee kommend – durch die Landschaft; idyllische Auwälder, Talhänge, Buchen-, Hang- und Schluchtwälder sowie Kalktuffquellen prägen die Natur.

Das hier angebotene Ensemble befindet sich in absolut ruhiger, idyllischer Ortsrandlage nahe einem Wäldchen und zugleich zentrumsnah mit Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe. Am Ort bzw. im nahen Umkreis sind Kitas und Schulen aller Sparten vorhanden. Es herrschen ein harmonisches Miteinander und ein reges Sozialleben mit zahlreichen Vereinen und Festen. In wenigen Autominuten gelangt man zum Golfclub Mangfalltal, nur wenige Kilometer weiter befindet sich die Premium-Golfanlage Mangfalltal Valley mit einem 27-Loch-Designer-Course. Hervorzuheben ist die Nähe zu Aying mit den weithin bekannten Brauereigasthof sowie Schloss Maxlrain mit zahlreichen Sommer-Veranstaltungen. Auch der Tegernsee mit seiner exklusiven Infrastruktur samt ausgezeichneter Hotels, Spas und Restaurants ist schnell erreichbar.

Mit dem Pkw gelangt man in ca. 40 Minuten in die Münchner Innenstadt. Vom Bahnhof Westerham verkehrt die Regionalbahn zur Donnersberger Brücke und weiter zum Münchner Hauptbahnhof. Ab Valley/Kreuzstraße steht die S7 in die Münchner City zur Verfügung.

Ausstattungs-Beschreibung

EINFAMILIEN-LANDHAUS
- Cotto-Fliesen im Erdgeschoss, Stabparkett im Obergeschoss, Fliesen im Untergeschoss
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Holzbefeuerter Kamin im Wohnzimmer; Schwedenofen im Wintergarten
- Naturstein-Treppenhaus
- Einbauküche mit Kunststoff-Fronten in Holz-Optik, ausgestattet mit Kochfeld, Dunstabzug, Backofen, Mikrowelle und Kühl-GefrierKombination
- Zusätzliche Küche im Untergeschoss, ausgestattet mit Kochfeld, Backofen, Geschirrspüler und Kühlschrank
- Zwei Ensuite-Bäder im Obergeschoss, hell gefliest, ausgestattet jeweils mit Glas-Eckdusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper; zusätzliches Bidet in einem der Bäder
- Zusätzliches Bad im Untergeschoss, hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken, WC, Urinal und Waschmaschinenanschluss
- Holz-Innentüren mit Messingbeschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast
- Doppelgarage, Dreier-Carport

DOPPELHAUSHÄLFTE mit zwei Wohnungen
- Erdgeschoss-Wohnung: soeben umfassend renoviert (neues Eiche-Dielenparkett, neue Fenster in Küche, Bad und Esszimmer (hier großes Glas-Element mit Schiebetür zur Terrasse); neue Einbauküche mit dunklen Landhaus-Fronten und Arbeitsflächen in Holz-Optik, ausgestattet mit Induktionskochfeld, Backofen, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele), Dunstabzug (Elica), Hochtisch und zwei Hochstühlen; neue weiße Design-Innentüren mit verdeckten Bändern, mattschwarzen Griffen und Magnet-Verschlüssen; neues Bad (gefliest mit großformatigem hellem Feinstein, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche samt Glas-Trennwand, Waschtisch (Rexa) samt Unterschrank und mattschwarzer Armatur sowie WC; Waschmaschinenanschluss in separatem Hauswirtschaftsraum

Objektbeschreibung

Bei der exklusiv von uns zum Kauf angebotenen Immobilie handelt es sich um einen unwiederbringlichen Logenplatz mit atemberaubender Panoramaaussicht auf die faszinierende Bergwelt. Dank der unverbaubaren Hanglage eröffnen sich fantastische Weitblicke über Wiesen, Felder und Wälder hinweg auf die majestätischen Gipfel der bayerischen Alpenkette. So sind die Chiemgauer Alpen und das Wendelstein-Massiv ein Teil dieses grandiosen Panoramas.

Das Ensemble befindet sich auf einem 1.647 m² großen, sonnenbeschienenen Grundstück und besteht aus zwei voneinander unabhängigen Gebäuden: einem Landhaus mit einer Wohnfläche von ca. 182 m² und einer teilmodernisierten Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 146 m².

Hervorzuheben ist die absolut ruhige, idyllische Ortsrandlage und dennoch nahe dem Ortszentrum mit einer alltagstauglichen Infrastruktur. Das Wohngebiet begeistert durch großzügige Grundstücke und eine gepflegte, lockere Bebauung. Ergänzt werden die beiden Gebäude durch einen prachtvoll eingewachsenen Garten mit großem Teich. Komplettiert wird diese äußerst reizvolle, flexibel nutzbare und entwicklungsfähige Immobilie durch eine Doppelgarage und einen Dreier-Carport.

Energieausweis Einfamilien-Landhaus:
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum: 14.08.2026
Gültig bis: 13.08.2036
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energiekennwert kWh/a: 173,8
Energieeffizienzklasse: F
Gebäudebaujahr lt. Energieausweis: 2000

Energieausweis Doppelhaushälfte mit zwei Wohnungen:
Energieausweistyp: Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum: 14.08.2026
Gültig bis: 13.08.2036
Wesentlicher Energieträger: Öl
Energiekennwert kWh/a: 235,0
Energieeffizienzklasse: G
Gebäudebaujahr lt. Energieausweis: 1967

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen

































