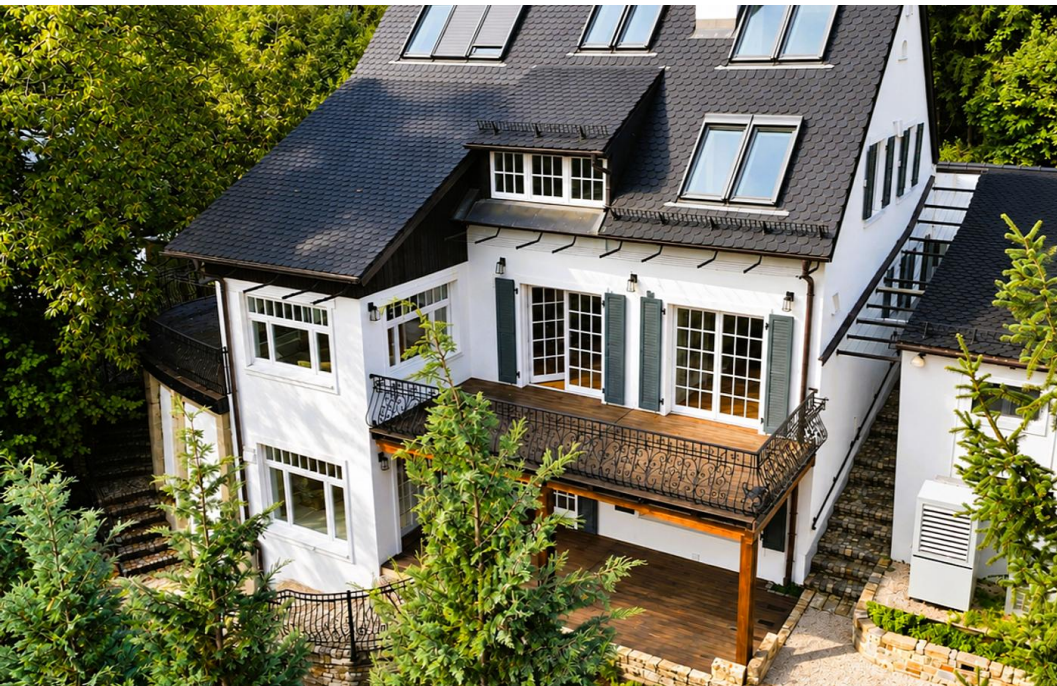


85614 Kirchseeon

Kernsanierte Villa mit Charakter und Weitblick bis zu den Alpen



Kaufpreis
1.790.000 €

Wohnfläche
280 m²

Zimmer
8

Ihr Ansprechpartner
I'M LIVING Immobilien

Juliana Gröger
01601878608
info@i-m-living.de

Flächen & Zimmer	
Nutzfläche	50 m²
Wohnfläche	280 m²
separate WCs	1
Zimmer	8
Terrassen	1
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	831 m²

Preise & Kosten	
Kaufpreis	1.790.000 €
Aussen-Courtage	3%

Ausstattung	
Kamin	ja
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Fußbodenheizung
klimatisiert	ja
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Zustand	
Baujahr	1951
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Energieausweis	
Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	32.85
Primär-Energieträger	ELEKTR O

Objekt-Titel

Kernsanierte Villa mit Charakter und Weitblick bis zu den Alpen

Lage-Beschreibung

Ruhig gelegen mit Weitblick

In erhöhter Wohnlage am Spannleitenberg verbindet die Villa naturnahes Wohnen mit der Nähe zu München.

Die besondere Position eröffnet weite Ausblicke über Kirchseeon und die umliegende Landschaft, bei klarer Sicht bis zu den Bayerischen Voralpen.

.....

Online-ID:
LQBWVTUM

.....

Objekt-Nr.:
JG.5092

.....

Das Haus befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr. Gleichzeitig sind S-Bahn, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und der Ortskern von Kirchseeon in ca. 10 Gehminuten erreichbar. Die nahe gelegene B304 sorgt für eine gute regionale Verkehrsanbindung.

Kirchseeon bietet eine gewachsene Infrastruktur und zugleich ein grünes, naturnahes Umfeld. Wälder und die oberbayerische Landschaft eröffnen vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung.

So vereint der Standort Ruhe, Natur und Weitblick mit kurzen Wegen und einer guten Anbindung an München.

Ausstattungs-Beschreibung

Architektur & Wohnen

- Gewachsene Architektur verbunden mit modernem Wohnkomfort
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Kamin
- Hochwertige Küche mit Kochinsel und Miele-Einbaugeräten
- Separate Speisekammer
- Eichen-Landhausdielen in weiten Teilen des Hauses
- Sichtbare Holzbalken und klassische Sprossenfenster
- Panorama-Sitzbereich mit integrierter Sitzlandschaft
- Galerie und separates Arbeitszimmer
- Maßgefertigte Einbauten und Stauraumlösungen

Schlafen & Bäder

- 4 Schlafzimmer sowie 2 flexibel nutzbare Räume im Untergeschoss
- Masterbereich im Dachgeschoss mit Schlafzimmer, Ankleide und eigenem Bad
- Masterbad mit Walk-in-Dusche und freistehender Badewanne
- Weitere Bäder und separates Gäste-WC

Terrassen & Außenbereiche

- Ca. 95 m² Terrassen- und Balkonflächen
- Drei Terrassen – zwei nach Süden und eine nach Westen ausgerichtet
- Weitblick bis zu den Bayerischen Voralpen
- Gestaltungspotenzial für Terrassen- und Gartenbereiche

Untergeschoss

- Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wellness, Sauna, Fitness oder Gäste
- Vorbereiteter Spa-Bereich mit Dusche und Anschlüssen für Badewanne bzw.

Jacuzzi

- Hauswirtschaftsbereich mit Einbauten und Wäscheabwurf

Technik & Komfort

- Moderne Wärmepumpentechnik
- Fußbodenheizung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung in zahlreichen Bereichen
- Klimatisierung ausgewählter Wohn- und Schlafräume
- Umfangreiche KNX-/Gira-Smart-Home-Steuerung
- Elektrisch steuerbare Rollläden
- Integrierte Alarm- und Sicherheitstechnik

Parken

- 2 Garagenstellplätze

Objektbeschreibung

Ein Zuhause mit Geschichte und Weitblick

Diese Villa in Kirchseeon verbindet gewachsene Architektur mit modernem Wohnkomfort und einer besonderen Lage. 1950/51 vom damaligen Bürgermeister des Ortes errichtet, wurde sie nach dem Erwerb durch die heutigen Eigentümer umfassend und hochwertig saniert.

Historische Details blieben dabei bewusst erhalten und wurden mit moderner Architektur, natürlichen Materialien und hochwertiger Ausstattung harmonisch verbunden. Sichtbare Holzbalken, klassische Sprossenfenster und die teils ursprünglichen Raumzuschnitte prägen den besonderen Charakter des Hauses.

Über mehrere Etagen entfaltet sich eine individuelle Raumstruktur mit vielfältigen Möglichkeiten für Familie, Gäste, Arbeiten und persönliche Rückzugsorte.

Das Herzstück bildet der offene Wohn, Ess und Kochbereich mit Kamin und hochwertig ausgestatteter Küche. Ein Panorama Sitzbereich mit integrierter Sitzlandschaft schafft einen besonderen Platz mit Blick über die umliegende Landschaft.

Drei Terrassen mit insgesamt ca. 95 m² erweitern den Wohnbereich ins Freie und bieten sonnige ebenso wie geschützte Plätze zum Entspannen und für Geselligkeit.

Die privaten Räume verteilen sich über die oberen Etagen. Den Abschluss bildet der Masterbereich im Dachgeschoss mit Ankleide und eigenem Bad.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten für Wellness und Sauna, Fitness, Gäste oder einen privaten Rückzugsbereich.

Die erhöhte Lage am Spannleitenberg und der bei klarer Sicht bis zu den Bayerischen Voralpen reichende Blick unterstreichen die besondere Wohnqualität dieser Villa.

So entsteht ein Zuhause, das Geschichte, charaktervolle Architektur und zeitgemäßen Wohnkomfort auf harmonische Weise miteinander verbindet.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Endenergiebedarf beträgt 32.85 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen und Unterlagen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität übernehmen wir keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Flächenangaben

Die angegebenen Flächen basieren auf den vorliegenden Unterlagen beziehungsweise auf am Objekt vorgenommenen Messungen. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere im Hinblick auf DIN Normen, Berechnungs und Nutzungsverordnungen sowie bauordnungsrechtliche Vorgaben.

Bilddarstellung

Einzelne Fotografien wurden unter Einsatz von KI digital optimiert und dienen der Veranschaulichung. Abweichungen von der tatsächlichen Situation vor Ort sind daher möglich. Bauliche Gegebenheiten und wesentliche Merkmale der Immobilie wurden durch die Bearbeitung nicht verändert.

Vertraulichkeit

Dieses Exposé ist ausschließlich für den persönlichen Gebrauch des Empfängers bestimmt. Die Weitergabe von Objektunterlagen oder Informationen an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung der Maklerin. Ein Verstoß kann einen Schadensersatzanspruch in Höhe der ortsüblichen Provision auslösen.

Geldwäschegesetz

Im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen ist die Maklerin verpflichtet, die Identität ihrer Vertragspartner sowie gegebenenfalls wirtschaftlich Berechtigter festzustellen und zu überprüfen. Die hierfür erforderlichen Angaben und Unterlagen sind auf Anfrage zur Verfügung zu stellen.

Käuferprovision

Bei Abschluss eines Kaufvertrages beträgt die Käuferprovision 3 % des beurkundeten Kaufpreises zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer, derzeit insgesamt 3,57 %. Sie ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig. Kommt kein Kaufvertrag zustande, entstehen dem Interessenten keine Kosten.

Erlaubnis nach § 34c Gewerbeordnung, erteilt durch das Landratsamt Starnberg, Strandbadstraße 2, 82319 Starnberg.

Impressionen





