

85643 Steinhöring / Etzenberg

Leben im Grünen - modernes Landhaus mit ELW in einzigartiger Gartenanlage



Kaufpreis
1.695.000 €

Wohnfläche
320 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner
Finestep Immobilien GmbH

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	150 m ²
Wohnfläche	320 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Schlafzimmer	5
Stellplätze	7
Grundstücksfläche	1.590 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.695.000 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl. gesetzl. MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2034-11-03
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchskennwert	81.70

Zustand

Baujahr	1978
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Fernwärme Zentralheizung
Swimmingpool	ja
Wintergarten	ja
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Leben im Grünen - modernes Landhaus mit ELW in einzigartiger Gartenanlage

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage eines kleinen Dorfes der Gemeinde Steinhöring und verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der Landeshauptstadt München. Die von Wiesen, Feldern und kleinen Waldflächen geprägte Umgebung bietet ein hohes Maß an Ruhe, Privatsphäre und Lebensqualität.

.....
Online-ID:
CENAAEWM
.....

Objekt-Nr.:
11185
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Ortszentrum von Steinhöring ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Grundversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung, Gastronomie sowie einem Bahnhof mit regelmäßigen Regionalbahnverbindungen in Richtung München und Wasserburg am Inn. Der Bahnhof ist auch bequem mit dem Fahrrad in rund zehn Minuten erreichbar. Den Münchner Ostbahnhof erreichen Sie in etwa 40 Minuten, den Hauptbahnhof in rund 50 Minuten. Über die Bundesstraße B304 bestehen zudem schnelle Verbindungen nach Ebersberg, Wasserburg am Inn und München.

Für Familien überzeugt die Lage mit einer sehr guten Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Der Schulbus hält direkt im Dorf und bringt Kinder bequem zur Grundschule Steinhöring, die sich im Ortszentrum befindet. Weiterführende Schulen, darunter eine Realschule in Ebersberg sowie Gymnasien in Grafing und Ebersberg, sind ebenfalls gut erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Kindertagesstätten, darunter das AWO Kinderhaus Regenbogenland, das Kinderhaus St. Gallus sowie ein Montessori-Kindergarten, die sich jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt befinden.

Die wichtigsten Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter ein REWE-Markt, Ärzte, eine Zahnarztpraxis sowie weitere Dienstleister, sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für eine komfortable Nahversorgung.

Die reizvolle Landschaft des Voralpenlandes bietet einen hohen Freizeitwert. Spazier-, Rad- und Wanderwege beginnen nahezu vor der Haustür und führen durch die abwechslungsreiche Natur des Ebrachtals. Mehrere Reitanlagen, Golfplätze, Sportvereine sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung unterstreichen die hohe Wohnqualität. Ergänzt wird das Angebot durch die historische Altstadt von Wasserburg am Inn sowie die Kreisstadt Ebersberg mit ihrem vielfältigen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangebot.

Ausstattungs-Beschreibung

Das Wohnhaus wurde 1978 in solider Ziegelbauweise errichtet und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Sowohl die technische Ausstattung als auch zahlreiche Wohnbereiche wurden dabei auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Im Erdgeschoss schaffen der zeitlose Cottoboden, massive Innentüren und die hochwertige Holzterrasse eine warme Wohnatmosphäre. Das Obergeschoss überzeugt mit elegantem Eichenparkett, während sich die modernisierten Tageslichtbäder in einem zeitlosen Design mit großformatigen Fliesen präsentieren.

Zur Ausstattung zählen eine hochwertige Landhausküche mit Miele-Elektrogeräten, ein Kachelofen mit neuem Heizeinsatz sowie ein lichtdurchfluteter Wintergarten. Für eine zukunftsorientierte Energieversorgung sorgen Fernwärme, eine 18-kWp-Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher und ein Glasfaseranschluss.

Der liebevoll gestaltete Garten begeistert mit einem hochwertigen Schwimmteich inklusive moderner Filter- und Salzwassertechnik. Für die Bewässerung stehen Regenwasserspeicher mit rund 4.000 Litern Fassungsvermögen zur Verfügung. Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage, 6 weiteren Außenstellplätzen, sowie eine angrenzende Werkstatt sowie ein Außen-Saunabereich.

2025

Neuer Kamineinsatz für den Kachelofen

2023

Ausbau des Gästezimmers im Dachgeschoss

Zwei neue Dachflächenfenster

Neuer Bodenbelag, maßgefertigter Einbauschrank

2022

Sanierung der Gründächer der Nebengebäude

Installation einer Photovoltaikanlage (18 kWp) mit Batteriespeicher

2021

Erweiterung des Elternschlafzimmers
Einbau eines Dachflächenfensters
Zugang zum Balkon geschaffen

2020

Modernisierung des Badezimmers der Einliegerwohnung

2018

Umstellung auf Fernwärme
Neuer intelligenter Warmwasserspeicher
Ausstattung sämtlicher Räume mit Heizkörpern

2017

Einbau der hochwertigen Landhausküche
Modernisierung der beiden Bäder im Obergeschoss
Abdichtung und Außenanstrich sämtlicher Fenster
Anlage des Schwimmteichs

2016

Neubau der Balkone mit Holzböden
Errichtung der Außentreppe

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertigen Modernisierungen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Kombination aus großzügigen Wohnflächen, einer separaten Einliegerwohnung und dem weitläufigen Grundstück macht die Immobilie sowohl für Familien als auch für Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten besonders attraktiv.

Bereits die großzügige Diele vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und verbindet die einzelnen Wohnbereiche miteinander. Herzstück des Erdgeschosses ist die hochwertige Landhausküche aus Massivholz mit Miele-Elektrogeräten sowie einer angrenzenden Speisekammer und dem Hauswirtschafts- bzw. Technikraum.

Der offen gestaltete Essbereich bietet ausreichend Platz für große Familienrunden und wird durch den Kachelofen zu einem besonderen Mittelpunkt des Hauses. Das angrenzende Wohnzimmer öffnet sich zum Wintergarten sowie zur sonnigen Terrasse und verbindet den Wohnbereich harmonisch mit dem Garten.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere großzügige Schlafzimmer sowie zwei modernisierte Tageslichtbäder. Eines verfügt über eine bodengleiche Dusche, Doppelwaschtisch, Bidet und WC, das zweite über Badewanne mit Duschabtrennung, Waschtisch und WC. Zwei Zimmer können bei Bedarf durch das Entfernen einer Leichtbauwand zu einem besonders großzügigen Raum zusammengeführt werden. Ein weiteres Schlafzimmer verfügt über einen Balkon sowie einen integrierten Schlafbereich.

Ein besonderes Highlight ist die separat nutzbare Einliegerwohnung im Obergeschoss. Sie verfügt über einen eigenen Außenzugang und bietet eine voll ausgestattete Küche, ein modernes Duschbad, ein Schlafzimmer sowie einen Wohnbereich mit Zugang zum Balkon. Damit eignet sie sich ideal für Gäste, erwachsene Kinder, Mehrgenerationenwohnen oder zur Vermietung.

Das Dachgeschoss wurde teilweise ausgebaut und bietet mit dem hellen Gästezimmer zusätzlichen Wohnraum. Zwei große Dachflächenfenster sowie ein maßgefertigter Einbauschränk schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Zudem besteht die Möglichkeit das Dachgeschoss deutlich zu vergrößern.

Von nahezu allen Wohnräumen eröffnet sich ein freier Blick in den liebevoll angelegten Garten und die umgebende Natur.

Der große Garten bietet zahlreiche Aufenthaltsbereiche, einen hochwertig angelegten Schwimmteich mit moderner Filter- und Salzwassertechnik sowie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Erholung und Familienleben.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit zusätzlichem Platz für Fahrräder und Gartengeräte, Außen Saunabereich, sowie eine angrenzende Werkstatt mit vorbereitetem WC-Anschluss.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen









