



## 83629 Weyarn

# Bezauberndes, geräumiges Landhaus mit See- und Alpenblick am Seehamer See



**2.470.000 €**

Kaufpreis

**299 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1509 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

[anfragen.bo@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.bo@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	299 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	403 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.509 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	3

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	2.470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.06.2034
Baujahr (Haus)	1952
Endenergiebedarf	294,38
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	1952
letzte Modernisierung	2020
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Erdgeschoss: Solnhofener Platten in Windfang, Diele und Wohnküche, geölte Eichendielen im Wohnzimmer, geöltes Tafelparkett im Esszimmer; Obergeschoss: größtenteils Weichholz-Parkett in den Schlafzimmern, Fliesen in den Bädern; Untergeschoss: größtenteils Fliesen
- Holzbefeuertes Kamin im Arbeitszimmer
- Holzbefeuertes Grundofen mit Betonguss-Bank im Wohnzimmer
- Bildschöne Schreiner-Holztreppe aus dem Baujahr
- Schreiner-Einbauküche mit mattweißen grifflosen Fronten, kombiniert mit Räuchereiche, sowie Esstheke samt Stauraum, ausgestattet mit Backofen, Dunstabzug, Geschirrspüler (alles Miele) und Kühlschrank (Siemens)
- Hauptbad mit Fenstern, gestaltet mit Parkett und großformatigen dunklen Fliesen, ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und gefliester Sitzbank, breitem Waschtisch einschl. Dornbracht-Armatur, Spiegel samt Wandleuchte und WC (Duravit „Philippe Starck 3“)
- Kinder-/Gästebad mit Fenster, gestaltet mit großformatigen dunklen Bodenfliesen und hellen Wandfliesen, ausgestattet mit Wanne, Waschbecken samt Kludi-Armatur, großem Spiegel samt Wandleuchte und WC (Duravit „Philippe Starck 3“)
- Gäste-WC mit Fenster, gestaltet mit dunklen Naturstein-Bodenfliesen und hellen Wandfliesen, ausgestattet mit Handwaschbecken, Grohe-Armatur, Spiegel samt Beleuchtung sowie WC (Duravit „Philippe Starck 3“)
- Maßeinbauten: Regaleinbauten im Arbeits- bzw. Esszimmer, offene Schrankeinbauten in der Ankleide, Regaleinbauten im Gästezimmer, Einbauschränke in zwei Schlafzimmern
- Decken-Einbauspots im Windfang, in der Wohnküche und im Wohnzimmer
- Weiße Kassetten Türen, größtenteils aus dem Baujahr, mit Rundbögen im Erdgeschoss
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Teilweise elektrische Rollläden, teilweise manuelle Holzrollläden
- Starkstromanschluss für den Einbau einer Sauna im Hobbyraum
- Dusche und WC im Hobbyraum
- Carport mit Stromanschluss
- Zwei Außenstellplätze



## Beschreibung

Dieses äußerst charmante Familiendomizil befindet sich in idyllischer, naturnaher Ortsrandlage in dem malerischen Weyarner Ortsteil Großseeham am sonnenverwöhnten Ufer des Seehamer Sees, einem der letzten „Geheimtipps“ in der Tegernseer Region. Das prachtvoll eingewachsene Grundstück grenzt an eine Wiese; mit wenigen Schritten erreicht man das Seeufer. Mit seiner vom traditionellen Landhaus-Stil inspirierten Architektur fügt das Objekt sich harmonisch in die traumhaft schöne oberbayerische Umgebung ein und bietet einen unverbaubaren Ausblick auf den See und die Berge.

Das umfangreiche Raumangebot erstreckt sich über ca. 299 m<sup>2</sup> und umfasst ein Wohn- und ein Esszimmer, eine Wohnküche, vier (Schlaf-)Zimmer, eine Ankleide, zwei Bäder und ein Gäste-WC.

Seit dem Baujahr 1952 fanden kontinuierlich Modernisierungen sowie eine bauliche Erweiterung statt. Ab 2011/12 wurden weitere Aufwertungen und technische Verbesserungen durchgeführt, ohne jedoch den Charme dieses Landhauses zu beeinträchtigen. Die Ausstattung umfasst eine elegante Schreinerküche, einen Grundofen, einen Kamin und Parkettböden; im Jahr 2020 wurde die Heizung erneuert. Besonders hervorzuheben sind der hinreißende Garten und die atemberaubenden See- und Bergblicke, die sich von beiden Wohngeschossen eröffnen. Komplettiert wird dieses sehr reizvolle Objekt durch einen Carport mit Stromanschluss und zwei Außenstellplätze.

## Lage

Weyarn/Großseeham ist eine bezaubernde, ursprüngliche Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach, sanft eingebettet in die idyllische Voralpenlandschaft zwischen München und dem Tegernsee. Die Naturnähe und die intakten sozialen Strukturen werden nicht nur von den einheimischen Bewohnern geschätzt, sondern ziehen mehr und mehr „Städter“, insbesondere junge Familien, Freiberufler und Künstler in diese Region. Die Gemeinde Weyarn mit ihren rund 3.800 Einwohnern grenzt an mehrere Landschaftsschutzgebiete, u.&nbsp;a. die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete „Mangfalltal“, „Leitzachtal“ und „Seehamer See mit Wattersdorfer Moor“. Durch ein Gartentor und über eine Wiese gelangt man mit wenigen Schritten zum Seehamer See, der dank des durchfließenden Wassers keine der typischen Stechmücken-Brutstätten ist. In wenigen Autominuten erreicht man die Premium-Golfanlage Valley mit einem 27-Loch-Designer-Course sowie den Golfclub Mangfalltal. Besonders hoch ist auch die Dichte an Reitställen. Die exklusive Infrastruktur des Tegernsees mit ausgezeichneten Hotels und Restaurants liegt ebenfalls quasi vor der Haustür.

Von Großseeham verkehrt ein Schulbus zur Grundschule im nahen Weyarn, wo auch mehrere Kindergärten, Einkaufs- und Sportmöglichkeiten zur Auswahl stehen. Weiterführende Schulen gibt es in Miesbach und in Holzkirchen. Mit dem Pkw gelangt man in ca. 40 Minuten in die Münchner Innenstadt. Eine noch schnellere Verbindung bieten die öffentlichen Verkehrsmittel: Mit der BRB ab Holzkirchen ist man in 15 Minuten in Solln und in 23 Minuten an der Donnersberger Brücke. Ab Valley-Kreuzstraße verkehrt die S5 nach München.

## Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und



dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.















