



83620 Feldkirchen-Westerham

Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall



178 m²
Wohnfläche

347,5 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN
Michael Kneissl
Tel.: 00491717333993
m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	178 m ²
Grundstücksfläche	347,5 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	5
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Zustand

Verkaufstatus	offen
---------------	-------



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

offene Küche ✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham

- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für Pendler aus München und Rosenheim
- Perfekt geeignet für größere Familien
- Attraktiver Bereich im Souterrain

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Glaselementen
- Insgesamt fünf Badezimmer inklusive eines Gästebads im Erdgeschoss
- Offene Küche für gesellige Kochabende
- Großzügige Terrasse mit Blick auf den idyllischen Garten
- Direkter Zugang zum Ufer der Mangfall inklusive privatem Sonnenbett
- Luxuriöse Fußbodenheizung für angenehme Wärme
- NEU bis zur Übergab: Moderne Luft/Wasser-Wärmepumpe für höchste Energieeffizienz
- Vorbereitung für PV-Anlage mit KI-Steuerung zur Effizienzoptimierung vorhanden
- Anschlussmöglichkeit für eine Sauna im Souterrain
- Doppelgarage mit elektrisch bedienbarem Tor und direktem Zugang zum Haus
- Beste infrastrukturelle Anbindung für Pendler aus München und Rosenheim

Hinweis zur Wohnfläche:

- Terrasse ist zu 1/4 an die Wohnfläche angerechnet
- Teile des ausgebauten Bereichs im Souterrain sind zu 50% an die Wohnfläche angerechnet



Beschreibung

Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham

- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für Pendler aus München und Rosenheim
- Perfekt geeignet für größere Familien
- Attraktiver Bereich im Souterrain

Willkommen in Ihrer Traum Doppelhaushälfte in Feldkirchen-Westerham! Diese exklusive Immobilie, Teil eines Ensembles aus vier Doppelhaushälften, wurde 2012 in solider Ziegelbauweise errichtet. Auf einem ca. 348 m² großen Grundstück erwartet Sie ein Wohnparadies mit ca. 178 m² Wohnfläche.

Das offene Wohn- und Esszimmer überzeugt mit bodentiefen Fenstern, die einen wunderbaren Blick auf Terrasse und Garten ermöglichen. Genießen Sie den direkten Zugang zur Mangfall und entspannen Sie auf einem Sonnenbett am Wasser.

Das Haus verfügt im Erd-, Ober- und Dachgeschoss über fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und mehrere Badezimmer. Die offene Küche lädt zum gemeinsamen Kochen ein. Ein Gäste-WC befindet sich im Erdgeschoss, während das Dachgeschoss ein vielseitiges Studio mit Bad bietet, ideal für Gäste oder als Büro.

Der wohnraumähnlich ausgebaute Bereich im Souterrain eignet sich optimal für Ihre Hobbys oder Gäste. Ein Saunaanschluss ermöglicht einen eigenen Wellnessbereich.

Zukunftsorientiert wird das Haus mit einer neuen Luft-Wärmepumpe ausgestattet. Für eine PV-Anlage mit KI-Steuerung ist die Vorbereitung gegeben, was hohe Energieeffizienz garantiert. Der Anschluss an die bisherige Gas-Zentralheizung bleibt optional.

Eine komfortable Doppelgarage mit elektrischem Tor und direktem Hauszugang rundet das Angebot ab. Ein Tor zum Garten erleichtert Gartenarbeiten. Dank bester Infrastruktur und idealer Lage für Pendler nach München und Rosenheim erfüllt diese Immobilie gehobene Ansprüche.

Entdecken Sie dieses Familienparadies!

Lage

Attraktive, großzügige Doppelhaushälfte in Westerham

- Modernes Wohnen mit Stil und Komfort
- Idyllische Wohnlage an der Mangfall
- Zum Eigennutz sofort verfügbar
- Ideal für Pendler aus München und Rosenheim
- Perfekt geeignet für größere Familien
- Attraktiver Bereich im Souterrain

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in der malerischen Gemeinde Feldkirchen-Westerham, eingebettet in die idyllische bayerische Voralpenlandschaft.

Das Haus liegt direkt an der Mangfall, einem der reizvollsten Flüsse der Region, und bietet somit wunderschöne Ausblicke auf die umliegende Natur. Diese zauberhafte Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Ruhe des Landlebens zu genießen, während sie gleichzeitig die Vorteile einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung nutzen können.



In kürzester Zeit erreichen Sie die nahegelegenen Städte und können die kulturellen sowie wirtschaftlichen Angebote der Region voll ausschöpfen.

Die Umgebung bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten, von erholsamen Spaziergängen entlang des Flusses bis hin zu abwechslungsreichen Wander- und Radwegen im Alpenvorland.

Feldkirchen-Westerham ist bekannt für seine herzliche Gemeinschaft und bietet alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Lebens, darunter Schulen, Geschäfte und Gastronomie, die keine Wünsche offenlassen.































































































