



82054 Sauerlach / Altkirchen

Attraktives Familiendomizil mit vielfältigem Nutzungspotential
- vor den Toren des Münchener Südens



1.195.000 €

Kaufpreis

209 m²

Wohnfläche

1077 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	209 m²
Grundstücksfläche	1.077 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.195.000 €
Aussen-Courtage	2% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Allgemeine Infos

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

Zustand

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



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert nein

Bauweise

Massivbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Vor den Toren des Münchener Südens:

Attraktives Familiendomizil mit vielfältigem Nutzungspotential

- Idyllische Wohnlage nahe Sauerlach inmitten traumhafter Natur
- Großes Grundstück mit 1.077 m² / an freie Felder angrenzend
- Insgesamt ca. 209 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss
- Ideal für größere Familien / Mehrgenerationenprojekt / bis zu 6 Schlafzimmer
- Option: Verbinden von Wohnen und Arbeiten
- Option: Vermietung der einzelnen Wohnungen (auch teilweise)
- Perfekt für Pendler aus München

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Kurzfristig verfügbar / nach Absprache
- Aktuelle Aufteilung als Zweifamilienhaus
- Mehrgenerationenwohnen möglich
- Baujahr 1962 / Anbau 1965
- Dach- und Fenstererneuerung in 1991
- Doppelgarage mit Stauraum
- Anliegender Carport aus Holz mit Dachziegeln
- Nicht ausgebauter Dachboden mit ca. 117 m² Fläche
- Sonniges Grundstück
- Kamin im Obergeschoss
- Zwei Balkone
- Diskrete Terrasse mit Freisitz
- Ölheizung mit zwei Kreisläufen und Außentemperatur gesteuert
- Erdtank mit ca. 7.000 Liter / neuer Heizkessel 1991 / neuer Brenner 2022
- Anbau (ehemalige Garage) mit Heizungsraum und vielen Nutzungsoptionen



Beschreibung

Vor den Toren des Münchener Südens:
Attraktives Familiendomizil mit vielfältigem Nutzungspotential

Es freut uns Ihnen in exklusiver Beauftragung durch den Eigentümer eine besondere Gelegenheit im Süden der Landeshauptstadt München vorstellen zu dürfen.

Das im Jahre 1962 und 1965 in massiver Bauweise errichtete Zweifamilienhaus besticht durch seine idyllische Lage inmitten traumhafter Natur. Das 1.077 m² große Grundstück grenzt an unverbaubare Wiesen und Felder. Es bietet Ihnen eine willkommene Wohlfühloase vom oftmals hektischen Alltag.

Der zentrale Standort zwischen Sauerlach, Oberhaching, Holzkirchen, Wolfratshausen und der Metropole München bieten Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. Für berufstätige Pendler ergeben sich optimale Voraussetzungen zum Verbinden vom ländlichen Wohnen und schneller Erreichbarkeit der wichtigsten Städte und Orte in der Region. Den Münchner Süden erreichen Sie entspannt in ca. 10 Fahrminuten.

Das Objekt wird im geräumten Zustand ohne bestehendes Mietverhältnis übergeben.

Die Aufteilung des Hauses ermöglicht es Ihnen, auch mit einer größeren Anzahl von Familienangehörigen oder Freunden einen neuen Lebensmittelpunkt zu gründen. Die komfortablen ca. 209 m² Wohnfläche verteilen sich auf die beiden gut geschnittenen Etagen im Erd- und Obergeschoss.

Jede Etage bildet aktuell eine einzelne Wohneinheit und schafft somit beste Voraussetzungen für das Wohnen mehrerer Generationen mit bis zu 6 Schlafzimmern unter einem Dach.

Durch die Abgeschlossenheit beider Wohneinheiten und das separate Treppenhaus können auch zwei Wohnungen genutzt bzw. extern vermietet werden. Dies schafft ein sehr interessantes Potential für Kapitalanleger.

Das Verbinden von Wohnen und Arbeiten stellt ebenfalls eine äußerst interessante Nutzungsoption dar.

Im gepflegt angelegten, großen Garten bieten sich Ihnen tolle Potentiale zum Schaffen Ihrer persönlichen Wohlfühloase.

Eine Doppelgarage sowie der Carport runden das Angebot gelungen ab.

Lage

Vor den Toren des Münchener Südens:
Altkirchen - ein idyllischer Ort mit bester Anbindung

Inmitten der reizvollen Landschaft zwischen der Metropolregion München und dem Voralpenland, präsentiert sich der idyllische Ort Altkirchen als wahre Wohlfühloase in direkter Nähe zur Gemeinde Sauerlach im Landkreis München.

Die äußerst beliebten Wälder und Felder der Region befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind mit dem Fahrrad entspannt zu erreichen. Im Winter wird die Landschaft mit ihren vielen attraktivem Loipen zum Paradies für Langläufer und Skater.

Altkirchen ist nach wie vor von der Landwirtschaft geprägt. Durch eine gute Abstimmung von



Waldbesitzern und dem Prinzip jahrzehntelanger Nachhaltigkeit in der Forstwirtschaft, wächst auf den Fluren von Altkirchen seit 30 Jahren in bester Kombination von Ökonomie und Ökologie ein gesunder Mischwald mit ca. 20 Baumarten heran. Seinen Bürgern, Unternehmen und ihren Mitarbeitern werden ideale Bedingungen zum Leben und Arbeiten geboten.

Eine optimale Lage und gute Erreichbarkeit auf Schiene und Straße kennzeichnen den Ort und sein Umland. Ob mit der Münchner S-Bahn in Sauerlach oder dem Auto über die Autobahn A8; Altkirchen ist dank seiner verkehrsgünstigen Lage sehr gut angebunden. Vom Münchner Flughafen „Franz Josef Strauß“ erreichen Sie Altkirchen über die Autobahn in rund 45 Minuten.

Wohn- und Lebensqualität

Im Oberland wird Wert auf eine Balance zwischen Traditionen und Innovationen gelegt. Der Erhalt der bäuerlichen Kultur und ein Wachstum mit Augenmaß sind ein wichtiges Ziel. Insbesondere in den umliegenden Ortsteilen von Sauerlach finden sich noch viele bewirtschaftete Bauernhöfe.









































































