



82402 Seeshaupt

Großzügig und im Grünen: Charmante DHH mit viel Potential



895.000 €

Kaufpreis

205 m²

Wohnfläche

563 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205 m ²
Nutzfläche	260 m ²
Grundstücksfläche	563 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,38% inkl. 19%

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	30.10.2025
gültig bis	29.10.2035
Baujahr (Haus)	1964
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	254.51
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



Zustand

Baujahr	1964
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Echtholzstäbchenparkett in Wohn- und Schlafräumen
- größtenteils neuwertige Kunststofffenster mit 2fach-Verglasung und Rollläden (2013 erneuert)
- Südterrasse mit Markise und Südbalkon
- flexibler, vielseitiger Grundriss, auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar
- voll unterkellert, Souterrain dank Tageslicht-Abböschung gut nutzbar
- WC und Dusche auch im Untergeschoß (ideal für au-pair, Einliegerwohnung o.ä.)
- Dachgeschoß voll ausgebaut



Beschreibung

Gemütlich, äußerst vielseitig und im Grünen: So präsentiert sich diese charmante Doppelhaushälfte auf einem über 560 Quadratmeter großen Süd-West-Grundstück. Das Anwesen liegt in einer ruhigen, privilegierten Anwohnerstraße - im Süden grenzen freie Felder an.

Das Haus aus den 1960er Jahren bietet reichlich Platz auch für Familien. Es befindet sich noch weitgehend im (unrenovierten) Originalzustand. Dies wurde bei der Kaufpreisfindung freilich bereits berücksichtigt, birgt dieses Haus doch reichlich Potential!

Ein abgeschlossenes Treppenhaus erschließt zwei separate Einheiten je Etage. Das Haus, zuletzt von einer Familie genutzt, wäre demnach also auch als Zweifamilien- oder Mehrgenerationenhaus geeignet oder auch für "Wohnen & Arbeiten unter einem Dach". Herzstück des Erdgeschosses ist das große Wohn- und Esszimmer samt Kamin, von dem aus der Blick in den schön eingewachsenen Garten samt Südterrasse schweift. Ferner stehen eine Küche (mit Durchreiche - könnte auch zu einer offenen Küche umgestaltet werden), ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Wanne, Garderobe und ein großes Schlaf- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Im 1. Obergeschoß stehen zwei gut dimensionierte Schlafzimmer, darunter der Master-Bedroom mit Ankleide und vorgelagertem Südbalkon, zur Verfügung; außerdem ein weiteres kleineres Zimmer, das auch Anschlüsse für eine weitere Küche enthält (=Nutzung als Zweifamilienhaus möglich!) oder auch ein ideales Büro/Arbeitszimmer darstellt. Ein Tageslicht-Bad sowie ein separates Gäste-WC runden das 1. OG ab. Die Bäder wären freilich zu erneuern und entsprechen in Stil und Ausstattung nicht mehr dem heutigen Standard. Hingegen muten die Echtholzparkettböden in den Schlafräumen absolut neuwertig an und schmeicheln noch heute dem Auge!

Das Dachgeschoß wurde nachträglich ausgebaut und beherbergt nicht nur reichlich Lagerfläche, sondern auch ein Gäste- bzw. Kinderzimmer. Hier ließe sich mühelos auch ein eigener Bereich für Hobby/Arbeiten/Kinder schaffen.

Das Haus ist voll unterkellert. Im Kellergeschoß befinden sich Haustechnik und Nutzkeller, diverse Lagerräume, Dusche, WC und ein großzügiger Souterrain-Raum, der dank Abböschung gut mit Tageslicht versorgt wird. Eine zusätzliche Außentreppe in den Keller macht diesen zusätzlich gut nutzbar.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich eine Garage. Gem. BayBO könnten zusätzliche Garagen oder Carports an der Straßenseite an der Grundstücksgrenze errichtet werden.

Das Highlight ist freilich der große Garten mit unverbaubarem Blick ins Grüne - das müssen Sie gesehen haben!

Die Substanz des Hauses ist gut, die Fenster wurden bereits erneuert. Die Ölheizung wäre gemäß der gesetzlichen Bestimmungen auszutauschen. Aber dieses Juwel wartet nur darauf, zu neuer Blüte erweckt zu werden - und wäre auch kurzfristig verfügbar. Insgesamt betrachte eine äußerst attraktive Gelegenheit mit viel Potential in einer der begehrtesten Lagen der malerischen Gemeinde Seeshaupt!

Lage

Malerisch am Südende des Starnberger Sees gelegen, ist Seeshaupt ein altbekannter Erholungsort und - nach Professor Pettenkofer - der gesündeste Ort am See. Seeshaupt, 600 m ü.d.M. erstreckt sich über eine Fläche von ca. 3000 ha. In seiner waldreichen Umgebung liegt das Naturschutzgebiet der Osterseen sowie der „Bayerische Nationalpark“.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Anwohnerstraße in bevorzugter, zentrums- und seenaher Lage von Seeshaupt, einem der wohl schönsten Orte am Starnberger See, inmitten des bayerischen Oberlandes, Pfaffenwinkel und Fünf-Seen-Land. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs in dem 3.250-Einwohner-Ort sind bequem und fußläufig bestens erreichbar.

Zu Ausflügen und Spaziergängen laden Starnberger See und das Naturschutzgebiet „Osterseen“, beide praktisch vor der Haustüre gelegen, ein. Die ärztliche Versorgung ist ebenso sichergestellt wie Schule und zwei Kindergärten, reichhaltige Sportmöglichkeiten und ein intaktes Dorfleben, für das zahlreiche Vereine und Institutionen sorgen. Die Freizeitmöglichkeiten sind unbegrenzt: In unmittelbarer Umgebung des Ortes befinden sich drei malerische Golfplätze, im Ort selbst steht eine



moderne Tennisanlage zur Verfügung, der See selbst lädt zum Segeln und weiteren Wassersportarten ein.

Die Landeshauptstadt München ist in max. einer halben Stunde über die Autobahn A 95 (München-Garmisch) bestens erreichbar. Selbiges gilt für die Zuganbindung. Auch in die andere Richtung, etwa Garmisch oder auch Salzburg, ist es „nur ein Katzensprung“. Die Kreisstadt Weilheim erreicht man in max. einer Viertelstunde. Zum Bahnhof „Seeshaupt“ sind es zu Fuß gerade einmal fünf Minuten. Das Sportzentrum, alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Metzgerei, eine ärztliche Gemeinschaftspraxis, die Grundschule, Kindergarten und die neue Kinderkrippe liegen in der unmittelbaren Umgebung und sind bequem erreichbar - die perfekte Lage für Familien!

Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Zwischenverkauf vorbehalten. Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, je eine Maklercourtage in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

























