



## 82340 Feldafing

# Zur Neugestaltung: Reizvolles Einfamilienhaus mit Sonnenterrasse und Garten in naturnaher Lage



**1.950.000 €**

Kaufpreis

**194 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1987 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Nina Dreher

Tel.: +49 89 15 94 55-26

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	194 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	309 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.987 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	14.01.2036
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	228.7
Primär-Energieträger	Gas



## Zustand

Baujahr	1980
Zustand	renovierungsbe



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Fliesen im Livingbereich, in Küche, Bad, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum, Teppich in den Schlafzimmern
- Holzbefeuerter Kaminofen im Livingbereich
- Küche (erneuerungsbedürftig), ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Kühlschrank mit kleinem Gefrierfach, Geschirrspüler (alles Miele), Spülbecken und Stauraumeinbauten
- Tageslicht-Bad (erneuerungsbedürftig), hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken, Spiegel, Wandleuchten, Einbauschränk und WC
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC und Pissoir
- Wellnessbereich (UG) mit Finnischer Sauna und Duschbad inkl. Holz-Tauchbecken und Kneippschlauch
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Hochwertige Schreinereinbauten im Eingangs- und Livingbereich
- Braune Holzfenster, 2-fach verglast
- Größtenteils elektrische Rollläden
- Braune Innentüren
- Vorhangschienen in den Schlafzimmern
- Gegensprechanlage
- Terrasse mit angrenzendem Balkon nach Süden mit Beleuchtung und Steckdosen
- Balkon nach Westen mit Beleuchtung und Steckdosen
- Mehrere Wasseranschlüsse
- Gartenhaus
- Doppelgarage mit elektronischem Tor



## Beschreibung

In idyllischer Ortsrandlage oberhalb des Sees befindet sich dieses freistehende Einfamilienhaus in Hanglage, das sich durch seine markante Architektur mit versetztem Pultdach und seine ziegelrote Fassade auszeichnet. In einer verkehrsberuhigten Anwohner-Sackstraße gelegen und eingebettet in ein großzügiges Gartengrundstück strahlt es eine friedliche Atmosphäre aus. Lichterfüllte Räumlichkeiten, ein hervorragend gegliederter Grundriss und Extras wie ein Kamin und ein Wellnessbereich mit Sauna sorgen für Lebensqualität und schaffen ein einladendes, familienfreundliches Zuhause in privilegierter, naturnaher Lage.

Das Raumkonzept verteilt sich auf ca. 194 m<sup>2</sup> und umfasst einen offenen Livingbereich mit Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, ein Bad, ein Gäste-WC und einen Vorrats-/Hauswirtschaftsraum. Im taghellen Untergeschoss gibt es neben Abstellräumen einen Wellnessbereich mit Sauna und Dusche. Hinzu kommt eine Einliegerwohnung mit eigenem Außenzugang. Komplettiert wird das Haus von einer Doppelgarage. Die Ausstattung entspricht nicht mehr dem heutigen Standard. Im Rahmen einer umfassenden Renovierung lassen sich das vorhandene Potenzial voll ausschöpfen und individuelle Wünsche an Stil und Komfort realisieren.

Weite Ausblicke ins Grüne ermöglicht die Sonnenterrasse in idealer Südausrichtung. Der hangförmig angelegte, grün eingewachsene Garten bietet viel Privatsphäre und mündet in eine Rasenfläche, die zum Spielen, Entspannen und Feiern unter freiem Himmel einlädt.

## Lage

Eingebettet in die malerische Voralpenlandschaft, zählt die idyllische Gemeinde Feldafing zu einer der begehrtesten Adressen am Westufer des Starnberger Sees. Die außergewöhnlich hohe Wohn- und Lebensqualität wird von einem anspruchsvollen Publikum sehr geschätzt. Die exklusiv von uns angebotene Immobilie befindet sich in einem ruhigen, niveaureichen Wohngebiet mit niedriger Bebauung und prachtvoll eingewachsenen Gärten.

Im Ort sind Geschäfte des täglichen Bedarfs, Yoga- und Fitness-Angebote, mehrere Kindergärten (darunter Montessori und ein Waldkindergarten) sowie eine Grundschule vorhanden; im benachbarten Tutzing gibt es neben weiteren Einkaufsmöglichkeiten ein Gymnasium. Die Kreisstadt Starnberg ist über die B2 in wenigen Minuten erreichbar. Hier stehen exzellente Shoppingmöglichkeiten, ausgezeichnete Restaurants und Ärzte aller Fachrichtungen zur Auswahl. Zu der renommierten „Munich International School“ (MIS) in Schloss Buchhof verkehrt ein Schulbus.

Golfen, Segeln, Schwimmen, Radeln, Wandern: Mit der herausragenden Lage dieser Immobilie gehen vielfältige Freizeitaktivitäten einher. Der ca. 25 Gehminuten entfernte Golfplatz Feldafing zählt zu den schönsten Anlagen Europas; auch die benachbarten Tennisplätze sind sehr attraktiv. Das historische Feldafinger Strandbad und die bezaubernde Roseninsel vermitteln eine entspannte, erholsame Urlaubsatmosphäre.

## 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.













