



83629 Weyarn / Naring

Vor den Toren Münchens im goldenen Tal:
Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grund



1.080.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

1253 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Grundstücksfläche	1.253 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.080.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.07.2032
Baujahr (Haus)	1968
Energieverbrauchskennwert	173.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Vor den Toren Münchens im goldenen Tal:

Charmantes, gepflegtes Einfamilienhaus mit großem Grundstück

- langfristige Perspektive in idyllischer Lage
- perfekt für berufstätige Pendler und Ruhesuchende
- Baurecht für 2 großzügige Doppelhaushälften auf dem Grundstück
- Option: zusätzlicher Erwerb des direkt benachbarten Grundstücks mit ca. 691 m²

Die wichtigsten Merkmale:

- Perfekte Lage für berufstätige Pendler
- Autobahnanschlussstelle Weyarn (A8) ist in ca. 5 Fahrminuten erreichbar
- Wohnfläche: ca. 150 m²
- Nutzfläche: ca. 44 m²
- Grundstücksgröße: ca. 1.253 m²
- Baujahr: 1968
- Bauweise: Massive Ziegelbauweise
- Heizung: Ölzentralheizung mit Solarunterstützung (Baujahr 1991)
- Doppelgarage: Großzügig mit zusätzlichem Geräteraum
- Verkauf: Ausschließlich mit lebenslangem Wohnrecht der ehemaligen Eigentümerin (96 Jahre)
- Gepflegter Zustand

Aufteilung im Erdgeschoss:

- Diele
- Küche mit Essbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Dusche
- Gäste-WC
- Abstellraum

Aufteilung im Obergeschoss:

- Diele
- 2 Schlafzimmer mit gemeinschaftlichem Balkon
- Badezimmer
- Weiteres Zimmer
- 2 Speicherräume



Aufteilung im Kellergeschoss:

- Heizung
- 3 weitere Kellerräume



Beschreibung

Dieses charmante und gepflegte Einfamilienhaus in Naring in der Gemeinde Weyarn bietet eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die sich langfristig eine idyllische Wohnlage sichern möchten. Das Haus wurde 1968 in massiver Ziegelbauweise errichtet und überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 150 m² sowie einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 44 m². Das großzügige Grundstück von ca. 1.253 m² bietet viel Platz für Erholung und Gestaltungsmöglichkeiten im Grünen.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich mit einem lebenslangen Wohnrecht für die ehemalige Eigentümerin (96 Jahre). Dies macht die Immobilie zu einer attraktiven Anlage für Käufer mit langfristiger Perspektive.

Die gepflegte Immobilie bietet Ihnen Raum für individuelle Modernisierungen. Eine Ölzentralheizung mit Solarunterstützung aus dem Jahr 1991 sorgt für eine solide Energieversorgung. Das Haus verfügt zudem über eine großzügige Doppelgarage mit separatem Geräteraum, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und Gartengeräte bietet.

Das Haus liegt in einer ruhigen und naturnahen Umgebung, ideal für alle, die ein entspanntes Wohnen im Grünen bevorzugen, aber dennoch eine gute Anbindung an die umliegenden Städte wünschen.

Vorhandenes Baurecht auf dem Grundstück:

Es liegt ein genehmigter Vorbescheid für zwei repräsentative Landhausvillen-Hälften auf diesem Grundstück vor. Die zweigeschossigen Häuser verfügen über ein Baumaß von jeweils ca. 10 x 9,5 Meter. Jedes Haus verfügt über zwei Stellplätze im Carport. Hinzu kommen zwei weitere Besucherstellplätze pro Haus.

Erwerb des direkt benachbarten Grundstücks:

Der zusätzliche Erwerb des direkt benachbarten Grundstücks mit einer Fläche von ca. 691 m² ist ebenfalls möglich. Auch auf diesem Grundstück besteht ein Baurecht für die Errichtung von zwei weiteren Doppelhaushälften.

Der Kaufpreis für das benachbarte Grundstück würde somit 645.000,-- betragen.

Dieses Angebot stellt eine seltene Gelegenheit dar, ein Grundstück in dieser hervorragenden Lage zu erwerben.

Lage

Entspannt leben im goldenen Tal:
Naring in der Gemeinde Weyarn

Das idyllische Naring im goldenen Tal eignet sich auf Grund seiner Lage hervorragend für berufstätige Pendler aus München und Rosenheim. Die vom Grundstück weber hör- noch sichtbare Autobahn A8 ermöglicht eine Anfahrt ins Zentrum der bayerischen Landeshauptstadt innerhalb von 30 Minuten, nach Rosenheim in ca. 15 Minuten.

Der beliebte Ort Feldkirchen-Westerham ist ebenfalls in nur ca. 5 Fahrminuten (ca. 3,85 km) mit dem PKW erreichbar. Die direkte Zugverbindung nach München ist somit in kurzer Zeit bequem gewährleistet.

Trotz der optimalen Verkehrsanbindung durch die Autobahn A8 (nur ca. 5 Fahrminuten, bzw. 5,5 km zur BAB A8 Weyarn) hat Naring ein faszinierendes Umland. Einerseits ist es die Nähe zu den Bergen mit einem phantastischen Ausblick auf die Alpenkette, wie auch das direkte Umland mit tollen Rad-



und Wanderwegen im idyllischen Leitzachtal mit historischen Wirtshäusern und Biergärten.

Der Ort Weyarn selbst hat eine sehr ansprechende Infrastruktur. Die gemütlichen Geschäfte für den wichtigsten täglichen Bedarf sind mit dem Auto in ca. 5 Fahrminuten erreichbar.

Die nahe und sehr beliebte Kreisstadt Miesbach, mit Anbindung zur Bayerischen Regionalbahn (vormals BOB), ist in nur ca. 15 Fahrminuten mit Auto unkompliziert zu erreichen.

Aus den genannten Gründen bietet der Standort Naring nahezu optimale Voraussetzungen für die nachhaltig ansteigende Nachfrage von Familien und Ruhesuchenden nach Grundstücken und Häusern im Umland der Landeshauptstadt München.









