



## 82402 Seeshaupt

# Leben am See: Großzügiges Ein-/Zweifamilienhaus am Rande des Naturschutzgebiets



**1.250.000 €**

Kaufpreis

**205,34 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1010 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	205,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	308,33 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.010 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.250.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	20.03.2025
gültig bis	19.03.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1924
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	73.6
Primär-Energieträger	Flüssiggas



## Zustand

Baujahr	1924
letzte Modernisierung	2024
Zustand	vollsaniert



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
klimatisiert	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Befuerung

Flüssiggas	✓
------------	---

### unterkellert

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

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

### Stellplatzart

Carport	✓
Freiplatz	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das gesamte Haus präsentiert sich absolut neuwertig, es wurde seit 2019 umfassend saniert, u.a.

- Erneuerung aller Böden und Bäder
- neues Wärmedämmverbundsystem
- neue Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung
- Erneuerung aller Leitungen
- Glasfaseranschluss (als eines von nur ganz wenigen Häusern in Seeshaupt!)
- Masterbad im Haupthaus mit Whirlwanne und bodengleicher Dusche
- erlesene Marken-Sanitärausstattung in allen Bädern und WCs
- separates Duschbad im Haupthaus EG
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- elektrische Dachflächenfenster mit Außenjalousien
- zwei Sonnenterrassen mit Terrassenüberdachung und Markise
- neuwertige Einbauküchen mit allen E-Geräten
- Gas-Brennwerttherme und 6400 Liter Flüssiggastank (im Eigentum, geringe Nebenkosten)
- Photovoltaikanlage mit 12kWp mit 10kW Batteriespeicher
- Kaminofen im Haupthaus / Wohnbereich
- Erweiterung/Zusammenlegung beider Einheiten möglich
- separate 4-Zimmer-Einliegerwohnung mit EBK, Duschbad + sep. WC, eigenem Hauseingang und eigener Terrasse
- Doppel-Carport und 2 E-Ladeanschlüsse u.v.m.



## Beschreibung

Mehr Platz - mehr vom Leben: Dieses phantastische Anwesen am Rande des Naturschutzgebiets besticht nicht nur durch seinen neuwertigen Gesamtzustand nach einer umfassenden Totalsanierung, sondern auch seinen flexiblen, großzügigen Grundriss auf einem über 1.000 Quadratmeter großen Grundstück mit Blick ins Grüne. Das gibt's ganz selten! Das Haus geht im Ursprung auf eine in den 1920er Jahren errichtete Doppelhaushälfte zurück und wurde in den vergangenen fünf Jahren vom heutigen Eigentümer aufwändig und mit viel Liebe zum Detail von Grund auf modernisiert. Insofern präsentiert es sich heute in praktisch jeder Hinsicht, auch technisch und hinsichtlich der Bausubstanz, auf neuem Stand. Es besteht aus einem Haupthaus, das auf knapp 160 Quadratmetern Wohn-/Nutzfläche viel Platz für Familien bietet, und einer 4-Zimmer-Einliegerwohnung, die über einen eigenen Eingang verfügt und nochmals über 105 Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche bietet. Beide Einheiten könnten auch mühelos miteinander verbunden werden, die Vorbereitungen hierfür wurde im Zuge des Ausbaus bereits vorgesehen. Denkbar wäre aber z.B. auch eine Mehrgenerationen-Lösung, "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach" oder eine separate Vermietung der kleineren Einheit, interessant auch für die (anteilige) Refinanzierung der Gesamtinvestition.

Das Haupthaus verfügt über einen großzügigen Wohn- und Essbereich in harmonischer Split-Level-Aufteilung. Große, bodentiefe Fensterfronten geben ganzjährig den Blick in den großen Garten und das angrenzende Naturschutzgebiet mit Baumbestand frei. Zwei große Sonnenterrassen verheißen Erholung und Entspannung. Ein Kaminanschluss sorgt für Behaglichkeit im Wohnbereich. Eine große Küche, ein geräumiges Entrée sowie ein modernes Duschbad (mit Fenster) komplettieren das Erdgeschoß.

Über eine Wendeltreppe gelangt man in das 1. Obergeschoß, in dem die Privaträume untergebracht sind: Das Elternschlafzimmer (samt Klimaanlage), zwei geräumige Kinder- oder Arbeitszimmer sowie das Wellness-Tageslicht-Bad samt Whirlwanne und großer, bodentiefer Dusche. Im Untergeschoß des Hauses stehen Lagerräume zur Verfügung, ferner ist hier die Haustechnik untergebracht.

Das Nebenhaus bietet eine große Essdiele samt offener Küche, Wohnbereich samt eigener Westterrasse, Gäste-WC sowie, im 1. OG, zwei großzügig-gemütliche Schlafzimmer und ein Duschbad.

Am Haus steht zudem ein Doppel-Carport und weitere Außenstellplätze zur Verfügung.

Das Haus kann nach Vereinbarung auch kurzfristig bezogen werden. Insgesamt betrachtet eine sehr attraktive Gelegenheit in see- und zentrumsnaher Lage eines der schönsten Orte im begehrten Fünf-Seen-Land - worauf warten Sie noch?!

## Lage

Malerisch am Süden 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 walddreichen Umgebung liegt das Naturschutzgebiet der Osterseen sowie der „Bayerische Nationalpark“.

Das Objekt liegt in einer ruhigen Umgebung 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 befinden sich drei malerische Golfplätze, im Ort selbst steht eine moderne Tennisanlage zur Verfügung, der See 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 drei Gehminuten.

## 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. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 3% zzgl. MwSt. (auf den Grundstücksanteil), fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen

















