



## 82402 Seeshaupt

Neubau - Erstbezug! Modernes, großzügiges Reihenhaus in see- und zentrumsnaher Lage



**2.950 €**

Kaltmiete

**171 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**216 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Tel.: 08801/914852  
[info@flemmer-immobilien.de](mailto:info@flemmer-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	230 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	216 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Nichtraucher	✓
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

### Preise & Kosten

Kaltmiete	2.950 €
Nebenkosten	100 €
provisionspflichtig	×
Kautionszahl	3

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	28.08.2023
gültig bis	27.08.2033
Baujahr (Haus)	2024
Endenergiebedarf	18.9
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



## Zustand

Baujahr	2024
Zustand	Erstbezug



## Ausstattung

Allgemein		Bad	
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben	Wanne	✓
Gartennutzung	✓	Dusche	✓
Gäste-WC	✓	Fenster	✓
Küche		Bodenbelag	
Einbauküche	✓	Parkett	✓
Befeuerung		unterkellert	
Elektro	✓	unterkellert	ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise (alle Innen- und Außenwände)
- moderner, großzügiger Grundriss
- sonnige Süd-Terrasse
- komfortable, behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Wohnräumen
- hochwertige Sanitärausstattung in WCs und Bädern, alle mit Tageslicht, mit Markenarmaturen und Einrichtungsgegenständen namhafter Hersteller (u.a. Duravit, Hansgrohe, Villeroy & Boch etc.)
- Wellness-Bad im OG mit großer Wanne und (!) Dusche mit Rainshower
- zusätzliches Duschbad im DG, jeweils bodengleich geflieste Duschen
- Einbauküche
- Bewährte, zeitgemäße Elektro-Ausstattung (Gira) und CAT7-Verkabelung inkl. Datenschränk und Glasfaser-Vorbereitung
- hochwertiger Echtholzparkett, Eichen-Landhausdielen
- großformatiges Feinsteinzeug in Diele, Küche, Bädern
- Dachgeschoß voll ausgebaut
- wertige Einbauspoils in Küche, Bädern, Dielen, Studio
- Sonnenschutz deluxe: Aluminum-Raffstores an allen Fenstern im EG, OG und DG (außer Gäste-WC), Dachflächenfenster mit elektrischen Rollläden
- energieeffiziente, zukunftsweisende Heizung: Luft-Wärmepumpe (unabhängig von Öl & Gas)
- XXL-Panorama-Hebeschiebetüre im Wohnzimmer gartenseitig
- Moderne Kunststofffenster mit Dreifach-Isolierverglasung und Mehrkammerprofilen (Uw-Wert 0,81)
- wunderschön angelegter Süd-Garten und Süd-Terrassen, Rasen & Lorbeerhecken bereits angelegt inkl. Mähroboter
- direkt vom Eigentümer
- u.v.m.



## Beschreibung

So will man heute wohnen: Modern, großzügig, zeitgemäß und im Grünen!  
Auf einem sonnigen Südgrundstück befindet sich dieses wunderschöne, sehr großzügige und familienfreundliche Neubau-Reihenmittelhaus in klassischer Architektur und Formensprache in bester Neubau-Ausstattung. Und das Beste: Das Haus ist sofort beziehbar!

Das Reihenhaus entspricht den Ansprüchen der modernen Familie von heute! Die Summe durchdachter Details und eine ideal abgestimmte Planung ergeben ein perfektes Ganzes. Die unmittelbare Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern, die Lage ruhig und privilegiert. Modern, klar und elegant - so präsentiert sich der Dreispänner: Die überwiegend weiße Putzfassade wird durch ein Lärchenholzband in Höhe des 1. Obergeschoßes aufgelockert. Fenster, Haustüre und Dacheindeckung in anthrazit verleihen dem Baukörper zusätzlich ein edles und wertiges Ambiente.

Der Grundriss ist für das moderne Leben der Familie von heute optimiert: Im großzügigen Erdgeschoß herrscht kommunikative Offenheit im Wohn- und Essbereich. Eine große XXL-Panorama-Fensterfront (über 4 Meter Schiebetüre nach Süden!) bezieht den Garten samt Terrasse gleich ganzjährig ein. Das sorgt für ein lichtdurchflutetes, weitläufiges Wohngefühl. Die großzügige Küche und ein Gäste-WC komplettieren das Parterre.

Im 1. Obergeschoß befinden sich die "Privaträume" - bei der Planung wurde viel Wert auf großzügige Räume gelegt: Drei geräumige Kinder- oder Schlafzimmer und ein großes Tageslicht-Master-Bad samt Wanne und bodengleicher Dusche stehen hier zur Verfügung. Schließlich das Dachgeschoß: Wahrlich ein Wohn-Highlight! Schlaf- und Jugend (oder Arbeits-) Zimmer und ein weiteres Duschbad bieten viel Raum zur Entfaltung. Hohe Räume vermitteln Behaglichkeit und Großzügigkeit. Das Haus ist voll unterkellert, der Keller bietet weit mehr als nur Nutzfläche: Haustechnik und Lagermöglichkeiten sind hier ebenso untergebracht wie ein großzügiger Hobbyraum. Der nach Süden ausgerichtete Privatgarten verheißt Erholung und Entspannung.

## 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. 3.000 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 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 Fuß gerade einmal drei Gehminuten.

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. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.



















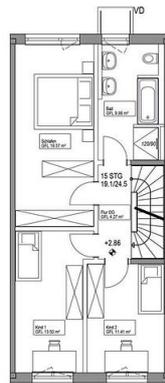
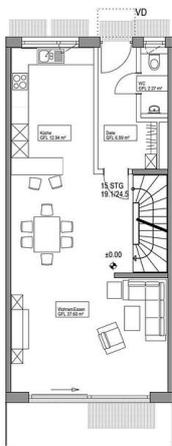












HfB = 297 / 210 (0.06m<sup>2</sup>)

Allplan 2020

