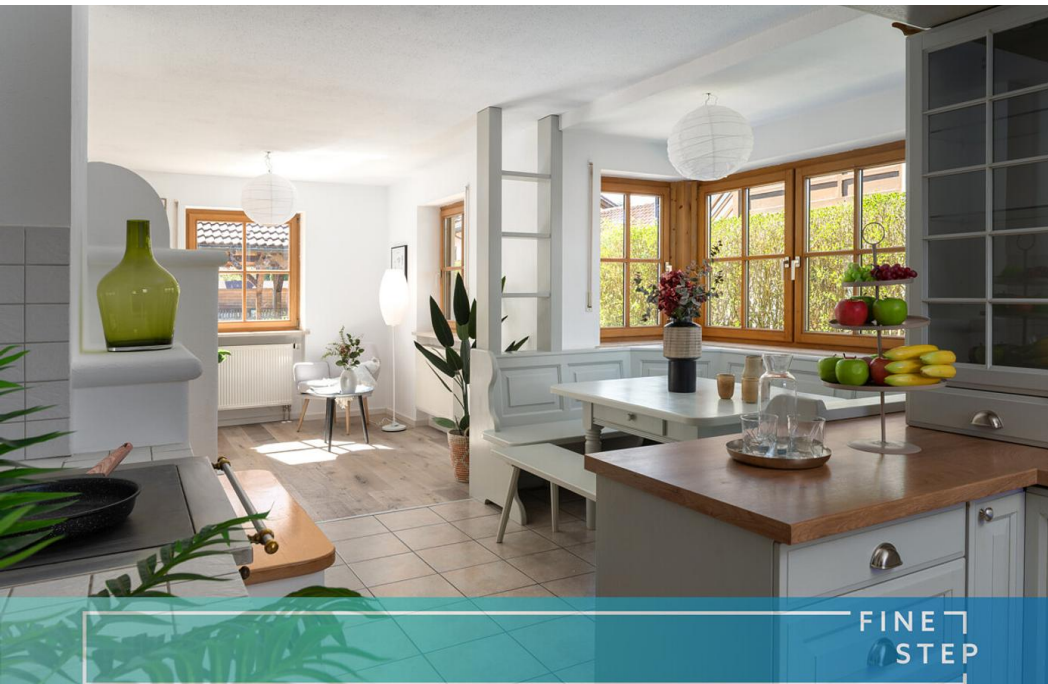


83620 Feldkirchen-Westerham

Wohnen am Feldrand – familienfreundliche DHH mit viel Platz und besonderer Wohnatmosphäre



Kaufpreis
825.000 €

Wohnfläche
165,82 m²

Zimmer
4,5

Ihr Ansprechpartner
**Finestep Immobilien
GmbH**

Kai Pommerenke
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	54,13 m²
Wohnfläche	165,82 m²
Zimmer	4,5
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3,5
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	380 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	825.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	111.39

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	RESERVIERT

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche offene Küche
Gäste-WC	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Carport
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süden Westen

Objekt-Titel

Wohnen am Feldrand – familienfreundliche DHH mit viel Platz und besonderer Wohnatmosphäre

Lage-Beschreibung

Die Gemeinde Feldkirchen-Westerham zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im südöstlichen Einzugsgebiet von München und überzeugt durch eine seltene Kombination aus Natur, Ruhe und sehr guter Anbindung.

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Mangfalltals liegt der Ort im oberbayerischen Alpenvorland – geprägt von weiten Wiesen, gewachsenen Ortsstrukturen und einer angenehm entspannten Atmosphäre. Genau dieses Umfeld sorgt für ein Wohngefühl, das man im direkten Münchner Umland kaum noch findet.

Online-ID:
EFDTQTHW

Objekt-Nr.:
13136



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Gleichzeitig ist die Anbindung hervorragend: Über die nahegelegene A8 erreichen Sie München in rund 30–35 Minuten, Rosenheim in etwa 25 Minuten. Die Bahnhöfe Westerham und Feldolling bieten regelmäßige Verbindungen Richtung München und Rosenheim – ideal für Pendler. Auch der Flughafen München ist in ca. 45–50 Minuten erreichbar.

Im Alltag punktet Feldkirchen-Westerham mit einer für die Region überdurchschnittlich starken Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Drogerie und lokale Anbieter decken den täglichen Bedarf zuverlässig ab. Ergänzt wird dies durch ein breites Angebot an Haus- und Fachärzten sowie eine gute medizinische Versorgung im nahen Umfeld.

Für Familien besonders entscheidend: Vor Ort befinden sich mehrere Kindertagesstätten, Grundschulen sowie eine Mittelschule. Weiterführende Schulen sind in den nahegelegenen Orten sehr gut erreichbar. Die Kombination aus kurzen Wegen, Betreuungsangeboten und sicherem Umfeld macht die Lage gerade für Familien äußerst attraktiv.

Ein wesentlicher Mehrwert dieser Lage ist die außergewöhnlich hohe Freizeit- und Lebensqualität: Der Mangfall-Radweg, zahlreiche Wander- und Spazierwege sowie die unmittelbare Nähe zu Bergen und Seen bieten ganzjährig vielfältige Möglichkeiten zur Erholung. Sportlich Aktive profitieren zusätzlich von einem breiten Vereinsangebot und Einrichtungen wie dem Golfclub Mangfalltal.

Das aktive Gemeindeleben mit Veranstaltungen, Vereinen und kulturellen Angeboten sorgt für eine gewachsene Nachbarschaft und ein starkes Gemeinschaftsgefühl.

Feldkirchen-Westerham steht damit für genau das, was heute besonders gefragt ist: ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit echter Lebensqualität – kombiniert mit einer sehr guten Erreichbarkeit der wirtschaftsstarken Zentren der Region.

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

- Solide Massiv gebaute Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1994
- 165,82 m² Wohnfläche (Neu vermessen durch unseren Architekten)
- 54,13 m² zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss
- Ruhige Lage mit angrenzendem Maisfeld auf der Hausrückseite
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit 34,76 m²
- Küche mit Fliesenboden
- Wohnzimmer mit warmen Echtholzparkettboden ausgestattet
- Gemauerter Kaminofen mit Sichtglasscheibe im Wohnzimmer
- Einbauküche mit Dunstabzugshaube und Abluft nach außen
- Stilvoll integrierter, holzbefuerter Küchenherd
- Gemütliche, farblich abgestimmte Essecke angrenzend zur Küche
- Große Südterrasse
- Zusätzliche Holzterrasse mit Blick ins Grüne
- Erneuerter Westbalkon im Obergeschoss
- Zusätzlicher Südbalkon im Obergeschoss
- Großzügiges Schlafzimmer im Obergeschoss
- Badezimmer im OG mit Doppelwaschtisch, Dusche & XXL Badewanne
- Ausgebautes Dachgeschoss mit sichtbarem Holzsichtdachstuhl
- Westbalkon im Dachgeschoss
- Vorbereitete Rohinstallation für Badezimmer im Dachgeschoss
- Anschlüsse für eine mögliche Küche im Dachgeschoss vorhanden
- Ideal nutzbar als Masterbereich oder Gästebereich
- Schwedenofen im Dachgeschoss
- Kellergeschoss mit großzügigen Lager- und Nutzflächen
- Viessmann Gas-Niedertemperaturheizung „Rexola-biferrat-RN“
- Heizung nicht austauschpflichtig gemäß GEG
- Garage mit gefliestem Boden
- Zusätzliche Lagerfläche über der Garage
- Carport direkt an die Garage angebaut
- Familienfreundliche und vielseitige Raumaufteilung

u.v.m.

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte in Feldkirchen-Westerham vermittelt bereits beim ersten Eindruck genau das, was viele Käufer heute suchen: ein warmes Zuhause mit wohnlicher Großzügigkeit, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einer Lage, die Ruhe und Natur spürbar macht. Besonders die Hausrückseite mit dem direkt angrenzenden, unverbaubaren Feld mit freier Sicht, schafft eine selten gewordene Privatsphäre und ein Wohngefühl, das fast schon an ein freistehendes Haus erinnert.

Das im Jahr 1994 errichtete Haus bietet insgesamt 165,82 m² Wohnfläche sowie zusätzlich rund 54,13 m² Nutzfläche im Kellergeschoss. Die Raumaufteilung wirkt durchdacht und familienfreundlich, gleichzeitig eröffnet sie auch Paaren oder Mehrgenerationenkonzepten viele Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine harmonische Verbindung zu den Terrassen und dem Garten. Besonders prägend ist hier der schöne gemauerte Kaminofen mit Sichtglasscheibe, der dem Raum nicht nur optisch Charakter verleiht, sondern gerade in den Wintermonaten für eine außergewöhnlich gemütliche Atmosphäre sorgt. Der offen gestaltete Wohnbereich verbindet Großzügigkeit mit wohnlicher Atmosphäre und bildet den Mittelpunkt für das Familienleben.

Die Küche wurde mit viel Liebe zum Detail gestaltet und verbindet Funktionalität mit klassischem Charme. Neben der vorhandenen Einbauküche verfügt sie über eine Dunstabzugshaube mit Abluft nach außen. Ein besonderes Detail ist der stilvoll integrierte, holzbefeuerte Küchenherd im traditionellen Design, der der Küche eine fast schon nostalgische und zugleich besonders wohnliche Atmosphäre verleiht. Ergänzt wird der Bereich durch eine farblich auf die Küche abgestimmte Sitzecke, die perfekt zum Charakter des Hauses passt.

Auch die Außenbereiche wurden stimmig durchdacht angelegt. Auf der Hausrückseite befindet sich eine schöne Holzterrasse mit Blick ins angrenzende Feld und in die ruhige Umgebung. Zusätzlich steht auf der Südseite eine weitere großzügige Terrasse zur Verfügung, sodass sich zu unterschiedlichen Tageszeiten immer ein passender Platz im Freien findet. Der Garten bietet genügend Raum für Familienleben, Rückzug oder individuelle Gestaltungsideen und wirkt dabei harmonisch eingebettet.

Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumgefühl fort. Das Schlafzimmer bietet außergewöhnlich viel Platz und verfügt zusätzlich über einen Zugang zum Südbalkon. Der westlich ausgerichtete Balkon wurde kürzlich komplett erneuert und erweitert die Ebene um einen weiteren geschützten Außenbereich mit schönem Blick ins Grüne. Das zusätzliche Zimmer eignet sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice und verfügt ebenfalls über einen Zugang zum Westbalkon. Das Badezimmer präsentiert sich großzügig und ist mit Doppelwaschtisch, Dusche sowie Badewanne ausgestattet — funktional und gleichzeitig komfortabel für den Familienalltag.

Eine besondere Qualität des Hauses zeigt sich im ausgebauten Dachgeschoss. Hier entsteht durch den Holzsichtdachstuhl eine außergewöhnlich warme und eine außergewöhnlich gemütliche Atmosphäre mit alpenländischem Charakter. Die Ebene wurde bereits ausgebaut und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist dabei das vorbereitete Badezimmer mit bereits vorhandener Rohinstallation. Dadurch lässt sich das Dachgeschoss ideal als großzügiger Masterbereich mit möglichem Ankleidezimmer und eigenem Bad nutzen. Ebenso eignet sich diese Ebene ideal als separate Gästeebene oder als Rückzugsort für ältere Kinder. Sogar Anschlüsse für eine mögliche Küche sind bereits vorhanden, wodurch bei Bedarf auch eine weitgehend separate Nutzung denkbar wäre. Ein zusätzlicher Schwedenofen sorgt auch auf dieser Ebene in den kälteren Monaten für behagliche Wärme und unterstreicht die besondere Wohnatmosphäre.

Das Kellergeschoss ergänzt das Haus um praktische Nutzflächen mit ausreichend Stauraum sowie zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten. Insgesamt stehen hier rund 54 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Auch technisch präsentiert sich die Immobilie solide. Bei der verbauten Heizung handelt es sich um einen Gas-Niedertemperaturheizkessel von Viessmann „Rexola-biferrat-RN“ aus dem Jahr 1994. Dieser fällt nicht unter die Austauschpflicht gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG), was für zukünftige Eigentümer ein relevanter Vorteil sein kann.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Garage mit gefliestem Boden. Der darüberliegende Dachbereich schafft zusätzlichen Stauraum und eignet sich gleichzeitig wunderbar als kleines Abenteuerreich oder Übernachtungsmöglichkeit für Kinder. Direkt an die Garage angebaut befindet sich außerdem ein Carport.

Diese solide gebaute Doppelhaushälfte vereint genau die Eigenschaften, die ein langfristig schönes Zuhause ausmachen: großzügige Räume, eine warme Wohnatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – eingebettet in eine Lage, die Ruhe und Wohnqualität mit den Annehmlichkeiten des Alltags verbindet.

Wir freuen uns, Ihnen diese Immobilie bei einem Besichtigungstermin persönlich vorstellen zu dürfen!

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Impressionen



