



82229 Seefeld

Verwünschenes Landhaus in Laufnähe zum Pilsensee;
auch Neubebauung möglich



1.550.000 €

Kaufpreis

172 m²

Wohnfläche

1325 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Dr. Paul Schönberger

Tel.: +49 89 15 94 55-07

anfragen.sta@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m²
Nutzfläche	281 m²
Grundstücksfläche	1.325 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.550.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.12.2036
Baujahr (Haus)	1929
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	202.5
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1929
letzte Modernisierung	1989
Zustand	sanierungsbedü



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Carport	✓
---------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Raumhöhen: Einfamilienhaus von 1985: ca. 2,52 m im EG, bis ca. 2,57 m im DG, bis ca. 2,14 m im GG; Altbau: bis ca. 2,61 m im EG
- Teppichböden und Linoleum
- Je eine erneuerungsbedürftige Küche im Einfamilienhaus und im Altbau
- Einbauschränk im Masterschlafzimmer
- Tageslicht-Masterbad (Dachflächenfenster) mit Wanne, zwei Waschbecken und WC im Einfamilienhaus
- Zusätzliches Tageslicht-Duschbad im Einfamilienhaus
- Tageslichtbad mit Wanne, Waschbecken und WC im Altbau
- Kunstvoller Bleiglas-Raumteiler im Einfamilienhaus
- Gartenschuppen
- Doppel-Carport
- 2024 erneuerte Gasheizung mit außenliegendem Gastank



Beschreibung

Naturidyll in Seenähe, wunderbare Panoramablicke, eine familiengerechte Infrastruktur und kurze Wege in die Münchner City und zum Flughafen: Dieses im Landhaus-Stil gestaltete Einfamilienhaus vereint scheinbare Gegensätze und bietet großes Potenzial. Eingebettet in einen stimmungsvollen Hanggarten inmitten eines gewachsenen, intakten Wohngebiets oberhalb des Pilsensees, vermittelt dieses modernisierungsbedürftige Objekt dank der erhabenen Lage Blicke auf den See und Privatsphäre.

Der Grundriss erstreckt sich über ca. 172 m² und zwei Wohnebenen. Im Erdgeschoss sind hauptsächlich Wohnen, Essen und Kochen untergebracht. Das Obergeschoss umfasst das Schlafzimmer und ein Duschbad, während sich im Gartengeschoss neben Hauswirtschafts- und Abstellmöglichkeiten ein Hobbyraum mit eigenem Eingang befindet. Ein Doppel-Carport komplettiert dieses Objekt, dessen Gasheizung 2024 erneuert wurde.

Nicht nur den Pilsensee mit öffentlichen Badeplätzen, sondern auch den historisch gewachsenen Dorfkern der sympathischen Gemeinde Seefeld-Hechendorf und die S-Bahn-Station erreicht man zu Fuß. Alternativ zu einer umfassenden Renovierung des Hauses ist eine Neubebauung des 1.325 m² großen Grundstücks möglich. In diesem Rahmen könnte ein modernes Familiendomizil mit einer Wohnfläche von ca. 306 m² entstehen. Weitere Informationen zum Baurecht finden Sie im Verlauf dieses Exposés.

Lage

Seefeld-Hechendorf liegt malerisch eingebettet im wunderschönen Fünfseenland, südwestlich vor den Toren Münchens. Die historisch gewachsene Gemeinde zeichnet sich durch ein intaktes Gemeinschafts- und Vereinsleben sowie eine äußerst familienfreundliche Infrastruktur aus.

Das Landhaus befindet sich in absolut idyllischer, unverbaubarer Hanglage oberhalb des Pilsensees und eröffnet wunderbare Panoramablicke ins Grüne und auf den See. In diesem gepflegten, von altem Baumbestand geprägten Wohngebiet mit ruhiger Nachbarschaft herrscht Tempo 30; Durchgangsverkehr existiert nicht. Nur wenige Gehminuten entfernt gibt es einen Kindergarten; auch ein Waldkindergarten und eine Grundschule sind am Ort vorhanden. Von Seefeld bestehen Busverbindungen zur Montessori-Schule Biberkorf und zur renommierten Munich International School (MIS) in Starnberg. Im benachbarten Herrsching entsteht aktuell ein Gymnasium.

In Seefeld selbst und in Herrsching stehen Einkaufsmöglichkeiten zur Auswahl. Der Pilsensee mit Badeplätzen und einem Segelclub ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Ebenso steht eine Tennisanlage (Freiplätze und Halle) zur Verfügung. Im Schloss Seefeld finden vielfältige Kulturveranstaltungen statt. Nur wenige Autominuten entfernt stehen am Wörthsee und am Starnberger See Golfclubs zur Auswahl. In wenigen Geh- oder Radminuten gelangt man zum S-Bahnhof „Seefeld-Hechendorf“, von wo aus die S8 umstiegsfrei in die Münchner City (Hauptbahnhof, Stachus, Marienplatz) und direkt zum Flughafen führt.

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.



