

Seefeld – Seefeld

# Moderne, barrierefreie Doppelhaushälfte mit Panoramablick

Objektnummer: 24032004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 172,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 274 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Auf einen Blick

|               |  |
|---------------|--|
| Objektnummer  | 24032004                               |
| Wohnfläche    | ca. 172,59 m <sup>2</sup>              |
| Dachform      | Satteldach                             |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung                      |
| Zimmer        | 6                                      |
| Schlafzimmer  | 4                                      |
| Badezimmer    | 2                                      |
| Baujahr       | 2019                                   |
| Stellplatz    | 1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Kaufpreis             | 1.295.000 EUR   |
| Haustyp               | Doppelhaushälfte  |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Bauweise              | Massiv  |
| Nutzfläche            | ca. 50 m <sup>2</sup>   |
| Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung                                  |

Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                               |                 |                             |                            |
|-------------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                   | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher<br>Energieträger | PELLET          | Endenergiebedarf            | 12.90 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis<br>gültig bis  | 30.07.2029      | Energie-<br>Effizienzklasse | A+                         |
| Befuerung                     | Pelletheizung   |                             |                            |



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie





Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Ein erster Eindruck

In der Umgebung vom Schloss Seefeld und in malerischer Hanglage wurde 2019 die energieeffiziente Doppelhaushälfte in hochwertiger Massivbauweise errichtet. Das Grundstück verfügt über eine Fläche von 274 m<sup>2</sup>, die mit großzügiger Terrasse und eigenem, liebevoll angelegten Garten einen traumhaften Blick über die weitläufige Landschaft ermöglicht. Eine Abgrenzung zum Nachbarhaus und die erhöhte Lage sorgen für viel Privatsphäre. Die 173 m<sup>2</sup> große, barrierefreie Doppelhaushälfte erstreckt sich über 4 Ebenen, die man mit Hilfe des Personenaufzuges, der sich neben dem Treppenhaus befindet, angenehm erreichen kann. Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich samt offener Küche, der dank seiner Panoramafenster viel natürliches Licht einfängt und so eine einladende und freundliche Atmosphäre schafft. Der Wohnraum ist optimal geschnitten, so dass aus jedem Winkel ein herrlicher Blick durch die großen Terrassentüren in den Garten möglich ist. Die Raumaufteilung des Hauses mit insgesamt 6 Zimmern lässt viel Raum für Flexibilität. So können beispielsweise die Zimmer im 1. und 2. Obergeschoss bestens als Schlaf- und Gästezimmer genutzt werden und eignen sich genauso gut als Arbeitszimmer oder Ankleideräume. Auf jeder Schlafetage befindet sich ein eigenes Badezimmer. Ein besonderes Highlight bildet das große, lichtdurchflutete Dachstudio, welches mit einem großen Velux Cabrio Dachbalkon Fenster ausgestattet ist. Dieses bietet einen unverbaubaren Blick über Seefeld und das Aubachtal und lädt zum entspannten Verweilen ein. Die Vorrichtung für eine Einbauküche ist im Dachgeschoss vorhanden, um bei Bedarf ein Mehrgenerationenhaus zu erschaffen. Im Untergeschoss sorgt der fast 30 m<sup>2</sup> große, besonders helle Hobbyraum für eine Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten. So kann er beispielsweise als Sport- und Wellnessraum dienen- eine kompakte Infrarotkabine mit Dampf kann je nach Bedarf vom Eigentümer übernommen werden. Ebenso ist es möglich, den Hobbyraum als Gästezimmer zu nutzen, ein geschickt integrierter Ankleidebereich ist bereits vorhanden. Dank des hohen Energiestandards (A+), welches das KfW 55 Haus bietet, sind die Wohnnebenkosten gering. Die Pelletheizung und eine Fußbodenheizung im gesamten Haus sorgen für wohlige Wärme in den kalten Monaten. Ein Anschluss für einen Kaminofen ist zusätzlich vorhanden. Des Weiteren verfügt die Doppelhaushälfte über eine Photovoltaikanlage samt Energiespeicher. Direkt neben der Eingangstür befinden sich sowohl ein Carport mit Wallbox, als auch eine Einzelgarage. Durch den Carport gelangt man zunächst zum hinteren Bereich des Gartens, welcher mit Steinboden und einer Außendusche ausgestattet ist, bevor man die gepflegte Grünfläche samt überdachter Terrasse erreicht. Eingebettet in ein attraktives, familienfreundliches Wohngebiet glänzt die besondere Immobilie mit vielen Vorzügen: das Haus ist neuwertig, das Haus hat einen geringen Energieverbrauch, das Haus ist hell, modern und

barrierefrei - es ist ein Haus zum Wohlfühlen in Seefeld am Pilsensee.

Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Ausstattung und Details

Bauweise: Massiv, Decken aus Stahlbeton, Wände als Ziegelmauerwerk gebaut  
Personenlift  
Barrierefreies KfW 55 Haus  
Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten  
Treppen aus Buchenholz  
Gäste-WC im EG  
Badezimmer mit hochwertigen Walk-In Duschen, WC und Waschbecken im 1. und 2. OG  
Glasfaserkabel für eine schnelle Internetverbindung  
3-fach Wärmeschutz-Isolierfenster  
Garten- Schiebetür mit Schloss und Sicherheitszapfen mit erhöhter Sicherheitsstufe  
Starkstromanschlüsse in Garten und UG (z.B. für Sauna)  
Großer Lichtschacht mit Glasboden im UG  
Infrarotkabine mit Wasserdampf (optional)  
Dachbalkon mit Klapp- Schwingfenster und Sitzbank  
Rollläden – elektrisch und mit Zentral- Zeitsteuerung  
Insektenschutz an den meisten Fenstern und an der Terrassentür  
Holzpellets (4 Tonnen Pelletlager)  
PV-Anlage mit Akku und Wechselrichter  
Zentrale Staubsauger- Anlage  
Blue Martin Wohnraumlüftungsanlage (passiv)  
Fußbodenheizung  
Terrassenüberdachung  
Außendusche  
Gartenhaus  
Strandkorb (optional)  
1 Garage mit elektrischem Garagentor  
1 Carport mit Wallbox  
Offener Stauraum über dem Carport

Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Seefeld befindet sich im Landkreis Starnberg und liegt am nördlichen Ufer des Pilsensees, einem der Seen des „Fünf-Seen-Lands“, südwestlich der Metropole München. Das Fünf-Seen-Land mit dem Ammersee, Wörthsee, Pilsensee, Weßlinger See und Starnberger See ist ein beliebtes Urlaubs-, Bade- und Reiseziel mit vielen Sehenswürdigkeiten, Badeplätzen, Rad- und Wanderwegen und unbegrenzten Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Dieses großzügige Doppelhaushälfte befindet sich in einem familien-freundlichen Wohngebiet in einer sehr begehrten und ruhigen Lage am Ortsrand von Seefeld und zugleich in Laufdistanz zu den Einkaufsmöglichkeiten, Schloss Seefeld und der öffentlichen Infrastruktur. Des Weiteren verfügt Seefeld über ein eigenes Krankenhaus, eine Apotheke und mehrere Arztpraxen. Bis zum Badestrand am Pilsensee läuft man ca. 15 Minuten. Mit dem Fahrrad ist man in 5 Minuten am Wasser. Kindertagesstätten und Kindergärten sowie eine Grundschule befinden sich fußläufig. Eine Realschule sowie (voraussichtlich ab 2025) ein hochmodernes Gymnasium gibt es im angrenzenden Herrsching am Ammersee. Die Gymnasien in Gilching und Starnberg sowie weitere Schulen und Bildungseinrichtungen sind innerhalb kurzer Zeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Die im angrenzenden Hechendorf gelegene S-Bahn-Station sorgt für eine komfortable Anbindung an die Metropole München und an den Flughafen. Mit der S8 erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 35 Minuten und über die Autobahn München-Lindau und den Autobahnring-West gelangen Sie ebenso schnell ins Zentrum, zum Flughafen (ca. 68 km) und zu weiteren Autobahnen. Die Anbindung an die Münchner Innenstadt ist in ca. 30 Minuten über die Autobahn A 96 München-Lindau oder bequem mit der S-Bahn über die Haltestelle Hechendorf gewährleistet. Ebenso verbindet der Gemeinde- Bus Seefeld die einzelnen Gemeinden untereinander und ist eine optimale Ergänzung zu den MVV Linien.



Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 12.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24032004 - 82229 Seefeld – Seefeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

---

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land

E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)