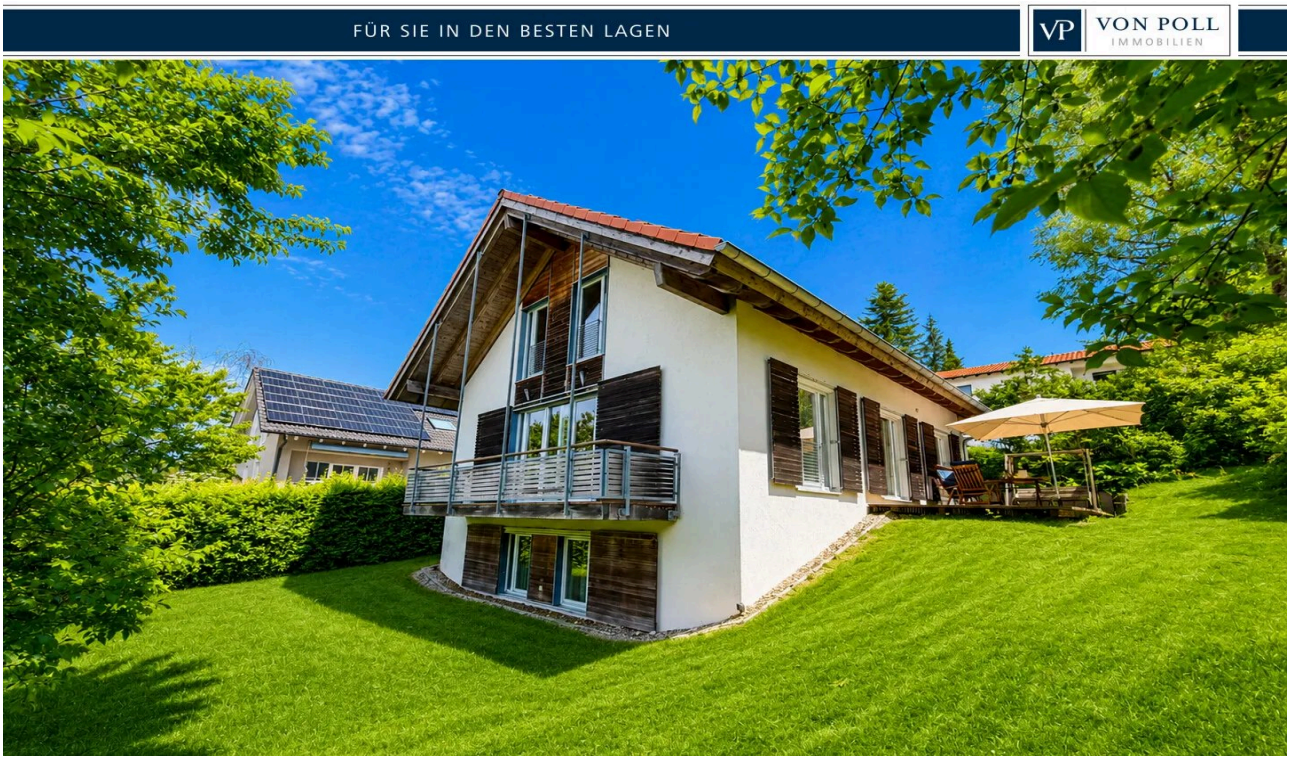
Seefeld

Freistehendes Niedrigenergiehaus in attraktiver Seefelder Höhenlage

Objektnummer: 26032006



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 152 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 611 m²

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

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

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Auf einen Blick

Objektnummer	26032006
Wohnfläche	ca. 152 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2000
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 57 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

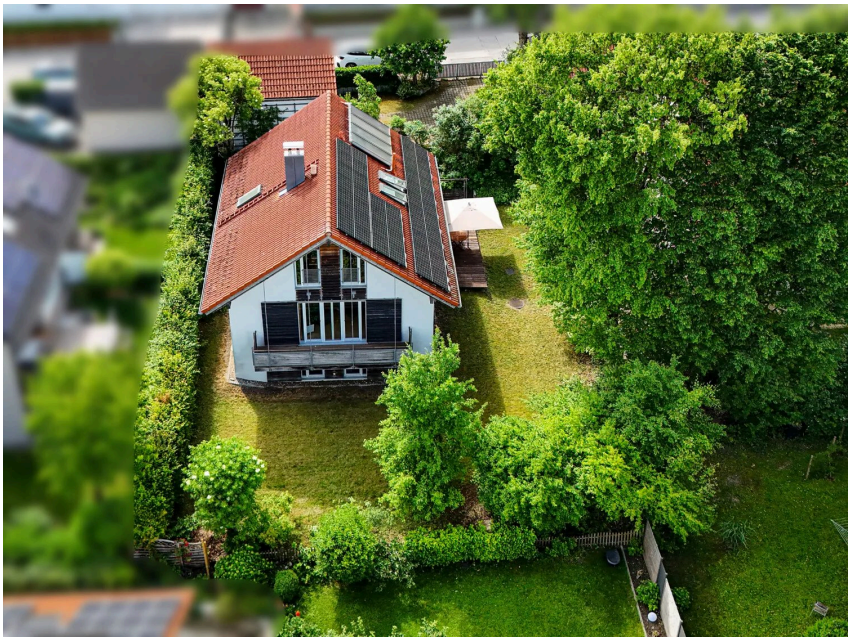
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	13.05.2036	Energie-Effizienzklasse	A
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2000

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

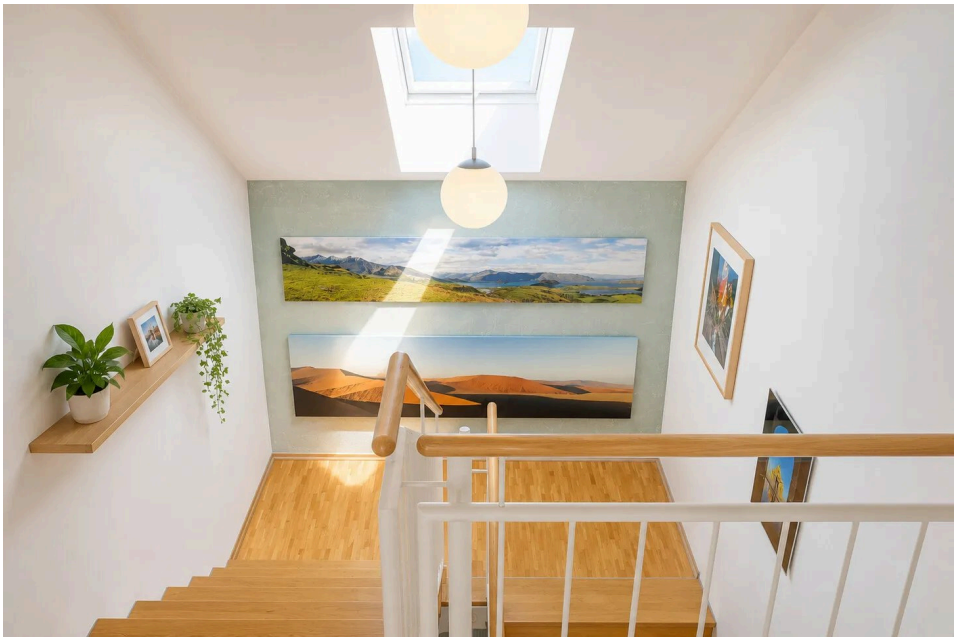
Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

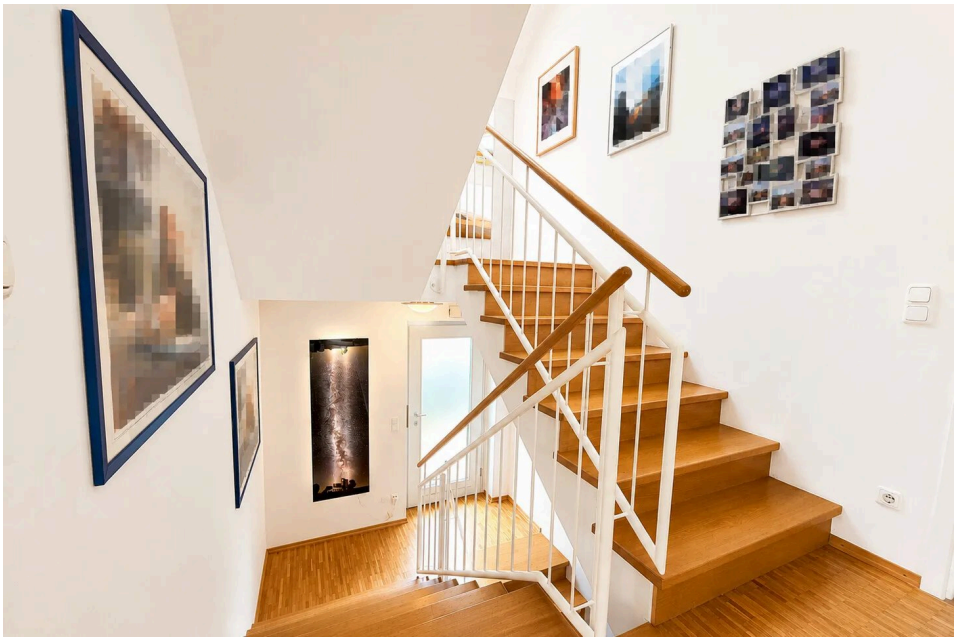
Die Immobilie

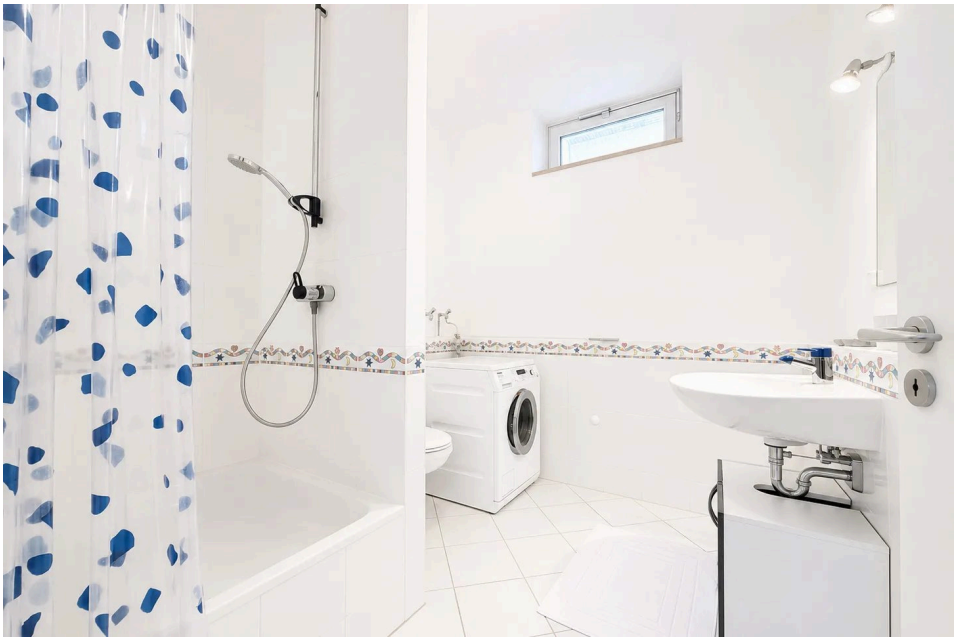




Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie





Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Die Immobilie



Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Planung, solide Bauqualität und zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale, die den Alltag komfortabler machen. Ein Haus für Menschen, die Wert auf Substanz, Funktionalität und langfristige Wohnqualität legen.

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise als Niedrigenergiehaus errichtet und fügt sich harmonisch in die Hanglage oberhalb des Seefelder Ortszentrums ein. Bereits die Ankunft vermittelt ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit: Über die obere Grundstücks- ebene erreicht man zunächst den befestigten Vorplatz mit der geräumigen Doppelgarage. Das Satteldach der Garage schafft zusätzlichen Stauraum.

Wenige Stufen führen hinunter zum geschützten Hauseingang. Dahinter empfängt ein großzügiger Dielenbereich Bewohner und Gäste gleichermaßen. Auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer. Der offen gestaltete Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur seitlich gelegenen Terrasse. Die geräumige Küche bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Über lediglich zwei Stufen öffnet sich der Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und einer großzügigen Raumwirkung. Ein Kaminofen schafft hier eine behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen und der Zugang zum Balkon verbinden Innen- und Außenraum auf angenehme Weise und eröffnen den Blick in den eingewachsenen Garten.

Das helle Treppenhaus mit seinen Holzstufen verbindet die einzelnen Ebenen des Hauses auf natürliche Weise. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer, sowie ein zentral angeordnetes Familienbad mit Badewanne und Dusche. Besonders angenehm ist die Helligkeit dieser Etage, die durch die zahlreichen Dachflächenfenster entsteht und den Räumen eine freundliche Wohnatmosphäre verleiht.

Ein besonderes Plus bietet die Hanglage auch im Untergeschoss. Auf halber Ebene befindet sich ein zusätzlicher seitlicher Hauseingang. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für ein Au-pair, Pflegepersonal, größere Kinder mit dem Wunsch nach mehr Eigenständigkeit oder für ein Homeoffice mit separatem Zugang – diese Ebene bietet flexible Lösungen für unterschiedliche Lebenssituationen.
Zwei zum Garten ausgerichtete Räume wurden mit hohem Wohnkomfort ausgestattet. Fußbodenheizung, Parkettboden, große Fensterflächen und eine hochwertige Dämmung schaffen Wohnraumqualität und ermöglichen eine Nutzung als

Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyräume.

Die hochwertigen Fenster und Türen aus Fichtenholz mit Wärmeschutzverglasung sowie die innen verriegelbaren Schiebeläden aus Lärchenholz verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter. Massives Mosaikparkett in den Wohnräumen, Handtuchheizkörper in beiden Bädern und zahlreiche weitere Details zeugen von der sorgfältigen Planung und Ausführung.

Auch technisch präsentiert sich das Haus ausgesprochen fortschrittlich. Bereits bei der Planung wurde großer Wert auf Energieeffizienz gelegt. Die Kombination aus Brennwertkessel-Gastherme, Solarthermie, sowie einer Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2022 sorgt für eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung. In den sonnenreichen Monaten von Ostern bis weit in den Herbst hinein wird der Energiebedarf für Warmwasser und Heizung durch die Solarthermie weitgehend abgedeckt. Individuell steuerbare Fußbodenheizungen im Wohn- und Essbereich, in beiden Bädern sowie in den wohnlich ausgebauten Räumen des Untergeschosses unterstreichen den hohen Wohnkomfort und schaffen ein angenehmes Raumklima.

Nachhaltigkeit zeigt sich auch im Wassermanagement: Eine im Garten integrierte Zisterne speist einen separaten Wasserkreislauf für Gartenbewässerung und Toilettenspülungen. Frostsichere Außenwasseranschlüsse erleichtern die Gartenpflege.

Im Untergeschoss befinden sich darüber hinaus ein großer Kellerraum sowie der geräumige Technikraum mit den zentralen Komponenten der modernen Haustechnik.

Der eingewachsene Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse profitiert von der erhöhten Lage und ermöglicht viele Sonnenstunden bis in die Abendstunden. Durch die Position oberhalb des Ortszentrums genießen die Bewohner einen reizvollen Blick über die Dächer und Gärten von Seefeld bis hin zu den umliegenden Wiesen und Feldern.

Ein Zuhause, das durch seine hochwertige Bauweise, seine durchdachten Details, seine energieeffiziente Konzeption und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt – heute ebenso wie in Zukunft.

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Ausstattung und Details

Brennwertkessel-Gas-Therme für Wärme- und Warmwasserversorgung
Solarthermie mit großem Speicher für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
PV-Anlage mit Batteriespeicher für die Stromversorgung (2022)
Individuell steuerbare Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Esszimmer, Hobbyraum, Gastraum und in beiden Bädern, hier zusätzlich mit Handtuchheizkörpern
Zweiter Wasserkreislauf für Gartenbewässerung, Toilettenspülung - im Garten vergrabene Zisterne (Regenwassernutzung)
Zwei separate Hauseingangstüren: ideale Nutzungsmöglichkeit für heranwachsende Jugendliche, Au-pair, Pflegekraft, Büro etc.
Fenster und Türen aus Fichte, wärmeschutzverglast
Sonderausstattung: Fenster-Schiebeläden in Lärchenholzkonstruktion, innen verriegelbar
In den Wohnräumen Mosaikparkett, massiv
Betonierte Treppenläufe mit Tritt- und Setzstufen aus Eichenholz
Kaminofen
Großzügige Einbauküche in Massivholz mit Markengeräten und einem Gasherd
Waschmaschinenanschluss im Duschbad im UG
Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum unter dem Satteldach
Viel Privatsphäre durch eingewachsenen Garten
Frostsichere Außenwasserhähne für die Gartenbewässerung
Glasfaser Internet
Die Immobilie kann voraussichtlich im Frühjahr 2027 übergeben werden.
Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Alles zum Standort

Das Fünf-Seen-Gebiet zählt zu den begehrtesten Wohnlagen rund um München. Neben der einzigartigen Naturkulisse und dem besonderen Flair der Seenlandschaft prägt auch die Nähe zu den Alpen den besonderen Charme dieser Region.
Die Immobilie befindet sich in Oberalting, einem Teil der Gemeinde Seefeld im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Am nördlichen Ufer des idyllischen Pilsensees gelegen, verbindet dieser Wohnstandort auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Landeshauptstadt München – eine Kombination, die für außergewöhnliche Lebensqualität steht.
In einer angenehmen, verkehrsberuhigten Wohnlage oberhalb des Pilsensees gelegen, eröffnet sich ein schöner Blick über die Dächer von Seefeld. Die Nähe zum See, zu abwechslungsreichen Spazier- und Radwegen sowie zu den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten des Fünfseenlandes verleiht diesem Standort einen hohen Erholungswert und eine besondere Wohnqualität. Die Region bietet ein außergewöhnlich breites Freizeitangebot. Ob Wandern, Radfahren, Golfen oder Reiten – hier finden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ideale Bedingungen. Vor allem Wassersportler kommen voll auf ihre Kosten: Der Pilsensee liegt nur wenige hundert Meter entfernt, und die zahlreichen Segelmöglichkeiten auf den umliegenden Seen sind ein echtes Highlight. Auch Wintersportler genießen die Vorzüge der Lage: Die Skigebiete der Alpen sind in etwa einer Stunde erreichbar.
Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, das örtliche Krankenhaus sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für kurze Wege im Alltag.
Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die nur wenige Minuten entfernte S-Bahn-Station Seefeld-Hechendorf bietet mit der Linie S8 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt in etwa 35 Minuten sowie zum Flughafen München. Über die nahegelegene Autobahn München–Lindau (A96) und den Autobahnring West sind die Münchner City, die umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie der Flughafen ebenfalls komfortabel und schnell erreichbar.
Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungslandschaft. Mehrere Gymnasien, eine Realschule sowie die renommierte Munich International School sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Darüber hinaus ergänzt das 2025 eröffnete Gymnasium in Herrsching das attraktive Bildungsangebot der Region und ist von Seefeld aus in kurzer Zeit erreichbar.
Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, hoher Freizeitqualität, erstklassiger Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht Seefeld am Pilsensee zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Umland.

Objektnummer: 26032006 - 82229 Seefeld

Sonstige Angaben

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: 26032006 - 82229 Seefeld

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg
Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0
E-Mail: starnberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com