Feldafing

In begehrter Lage: Reihenendhaus mit vielseitigem Raumangebot

Objektnummer: 26032010



KAUFPREIS: 1.100.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m^2 • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 375 m^2

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

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

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Auf einen Blick

Objektnummer	26032010
Wohnfläche	ca. 146 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.100.000 EUR
Haustyp	Reihenendhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	137.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.01.2036	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie





Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Die Immobilie

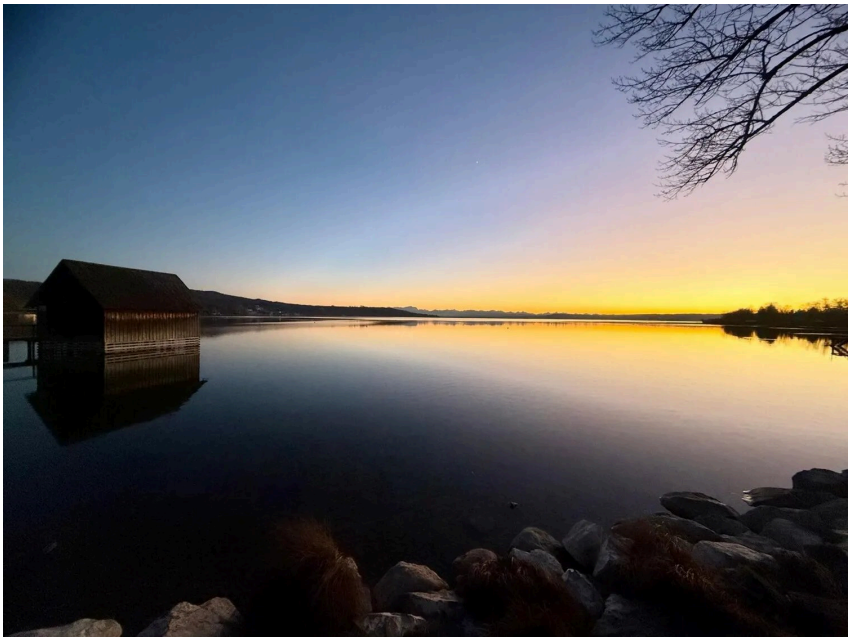




Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

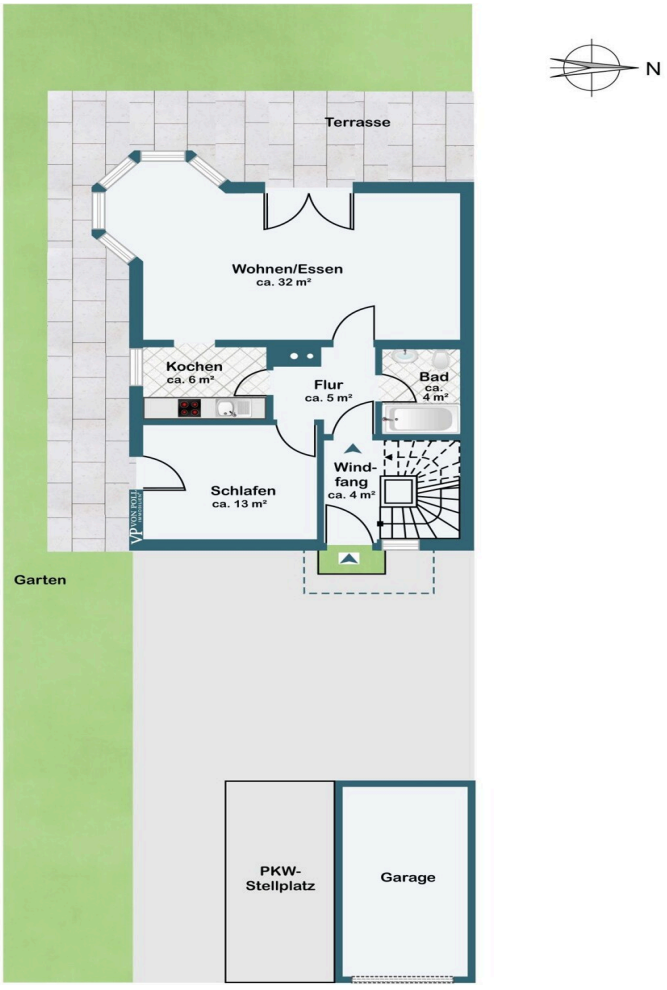
Die Immobilie

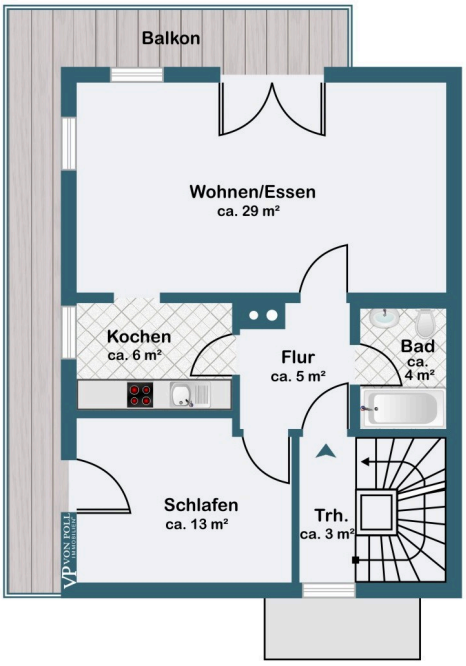


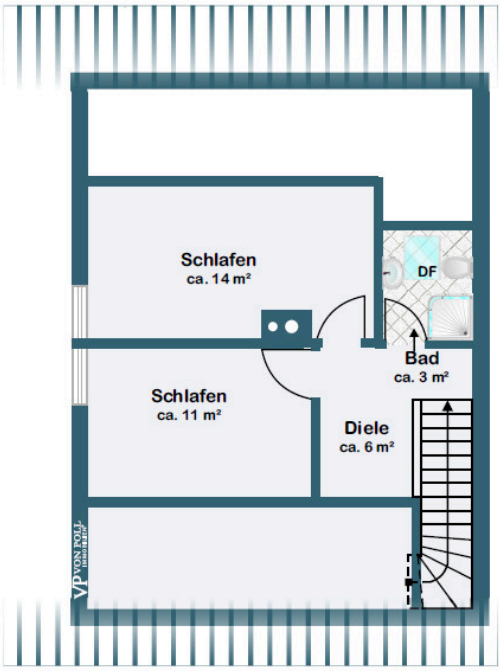


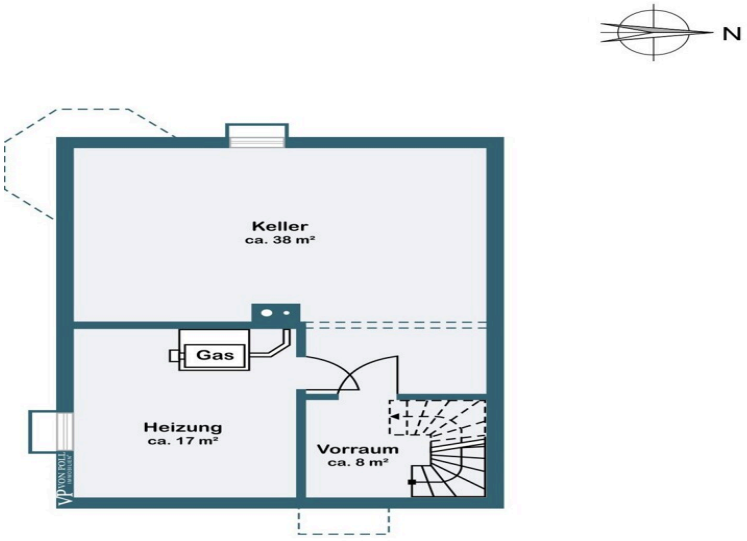
Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Grundrisse




N
Balkon
Wohnen/Essen
ca. 29 m²
Kochen
ca. 6 m²
Flur
ca. 5 m²
Bad
ca.
4 m²
Schlafen
ca. 13 m²
Trh.
ca. 3 m²


N
Schlafen
ca. 14 m²
DF
Bad
ca. 3 m²
Schlafen
ca. 11 m²
Diele
ca. 6 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Ein erster Eindruck

Wohnen in begehrter Lage von Feldafing am Starnberger See

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Baujahr 1987 überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 146 m² auf einem etwa 375 m² großen Grundstück. Das Haus wurde in moderner Holzständerbauweise errichtet. Diese Bauweise überzeugt durch ein angenehmes und gesundes Wohnklima. Die Immobilie befindet sich in der ruhigen und begehrten Seewiesstraße in Feldafing – einer der attraktivsten Wohnlagen am Westufer des Starnberger Sees. Das gewachsene, grüne Wohnumfeld mit überwiegend Einfamilien- und Reihenhäusern bietet eine angenehme Nachbarschaft sowie eine hohe Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, der S-Bahnhof Feldafing und der Starnberger See mit seinen vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar.

Das Haus wurde über die Jahre regelmäßig instand gehalten und befindet sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Im Jahr 2018 wurden die Heizungsanlage, sowie der Kachelofen modernisiert und tragen zu einem zeitgemäßen Wohnkomfort bei.

Mit insgesamt 6 Zimmern, darunter 4 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, bietet die Immobilie ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot. Es verfügt über eine separat nutzbare Einliegerwohnung. Der durchdachte Grundriss schafft ideale Voraussetzungen für Familien, das Arbeiten im Homeoffice oder auch generationsübergreifendes Wohnen. Helle, gut geschnittene Räume ermöglichen individuelle Einrichtungskonzepte und bieten sowohl private Rückzugsorte als auch großzügige Bereiche für das gemeinsame Familienleben.
Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch das schön eingewachsenes Grundstück mit idyllischem Garten, welcher vielfältige Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder Gärtnern eröffnet. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gepflegtem Zustand und großzügigem Platzangebot macht dieses Reihenendhaus zu einem idealen Zuhause für alle, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Ausstattung und Details

HIGHLIGHTS IM ÜBERBLICK:
• Baujahr: 1987 – sehr guter, gepflegter Zustand
• Regenauer Qualitätshaus, einem Familienunternehmen, mit fast 100 jähriger Tradition
• Holzständerbauweise: Wohngesundes Raumklima, Nachhaltigkeit und Co2 Bilanz
• Platz für Familie und Freizeit: 375 m² großes Grundstück
• 146 m² Wohnfläche verteilt sich auf 6 schöne, individuell nutzbare Zimmer
• Ideal für den Familienalltag: drei Badezimmer, eins davon mit Tageslicht
• Flexibel nutzbar: Das EG und das OG sind fast identische Wohneinheiten und bieten mit je 2 Zimmern, Kachelofen, einem Bad und einer Küche, komplette Wohneinheiten
• Sommertage genießen: auf zwei Terrassen und einem umlaufenden Balkon
• Zeitloser Landhaus-Charme: massive Holzdielenböden, Fensterläden, Holztüren und Holzsprossenfenster
• Verglasung: 2-fach Wärme ISO
• Gemütlichkeit: Traditionelle Kachelöfen in den Wohnbereichen
• Aktuell verfügt das Haus über einen Treppen Lifta Aufzug, der jederzeit entfernt werden kann
• Einbau einer neuen, effizienten Vaillant-Gastherme für Heizung und Warmwasser (2018).
• Das Haus ist voll unterkellert
• Parken: Einzelgarage plus zusätzlicher Stellplatz

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Alles zum Standort

Feldafing – Die Perle am See bezaubert

Feldafing liegt direkt am Starnberger See und hat mit der Roseninsel die einzige Insel am See. Dort trafen sich schon Kaiserin Sissi und König Ludwig II im herrlich angelegten Lenné-Park, dem größten zusammenhängenden, öffentlichen Park direkt am See. Hier können Sie nach Lust und Laune Golf-Spielen, Segeln, Tennis spielen, Schwimmen, Surfen, oder einfach nur entspannen, flanieren und Natur und Berge genießen.

Hier verbinden sich die Vorzüge des natur- und ortsnahen Wohnens mit einem breiten Angebot an Infrastruktur. Kindergärten, Grundschule, sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten befinden sich vor Ort oder in der Nachbargemeinde Tutzing bzw. im nahe gelegenen Starnberg.
Die Bahnstation Feldafing ist in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar und bietet mit der S6 eine optimale Anbindung an die Landeshauptstadt München. Auch die Autobahn A95 ist schnell erreichbar, wodurch München sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut und zügig zu erreichen ist. Diese verkehrsgünstige Lage macht die Gemeinde zu einem besonders attraktiven Ort für die ganze Familie.

Feldafing ist eine exklusive Wohngegend für Menschen, die eine hohe Lebensqualität in einer malerischen Umgebung, bei gleichzeitig guter Anbindung an die Metropole München suchen. Auch die Munich International School ist nicht weit, so dass Feldafing auch für internationale Familien höchst attraktiv ist.

Objektnummer: 26032010 - 82340 Feldafing

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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: 26032010 - 82340 Feldafing

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