

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Seefeld

### Letzte Chance - Ihr Familientraum im Grünen - Neubaudoppelhaushälfte



Objekt-Nr. **OM-290919**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.274.000 €**

Ansprechpartner:  
Lukas Crome  
Telefon: 0151 21216738

Anger 7  
82229 Seefeld  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	301,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	141,60 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	186,97 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Seitenstraße nach Süd-Osten ausgerichtet und bietet mit 5 Zimmern, einem Hobbyraum, sowie einem großen Garten viel Platz für Ihre Familie.

Im offen gestalteten Erdgeschoss finden Sie neben der volleingerichteten Einbauküche genug Platz für Ihren Esstisch und einen gemütlichen Wohnbereich. Im Sommer können Sie Ihren Lebensmittelpunkt, dank der großen Hebeschiebetür in den Südgarten erweitern.

Neben der Hauptterrasse, bietet die zweite Terrasse neben der Küche, viel Platz für eine Chillout-Zone oder eine Outdoor-Küche.

Im ersten Stock befinden sich drei vielseitig nutzbare Zimmer sowie ein Tageslicht-Bad mit Dusche und Badewanne.

Auf Wunsch können die Zimmer 1 und 2 auch zu einem großzügigen Zimmer mit ca. 21,00 m<sup>2</sup> verbunden werden.

Das Dachgeschoss besteht aus einem gut geschnittenen Studio mit eigenem Duschbad und bietet sich als Masterschlafzimmer an.

Im Technikraum ist neben der eingebauten Enthärtungsanlage noch ausreichend Platz für Waschmaschine und Wäschetrockner.

Gerne können wir uns zusammen Ihr neues Zuhause bei einer privaten Besichtigung ansehen.

## Ausstattung

- Massivgebautes Ziegelhaus (Kellerer Ziegel)
- Luft-Wasser-Wärmepumpe (Hersteller: Austria Email)
- Wasser Enthärtungsanlage
- Kunststoff-Alu Fenster mit 3-fach Verglasung mit einbruchshemmender Pilzkopfverriegelung (Hersteller: Internorm)
- Elektrische Beschattung (Erdgeschoss: Raffstore, Obergeschoss und Dachgeschoss Rollläden)
- Große Hebeschiebetüren im Wohnbereich in den Garten
- Echtholzparkett in allen Wohnräumen
- Hochwertige Fliesen in den Bädern, dem Technikraum und im Lagerraum
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Bäder / WC mit Fenstern
- Hans Grohe Armaturen und Markenunterschranke in den Bädern und im WC, sowie LED Spiegel in den Badezimmern im OG und DG
- Einbauküche mit Bora Kochfeld und Neff Einbaugeräten
- Lichtschächte zu den Kellerräumen
- Vordach mit integriertem Briefkasten
- Fertiggestellte Außenanlagen mit Rollrasen und Bepflanzung
- Einzelgarage mit elektrischem Tor und separater Stellplatz aus Rasengittersteinen

Einkaufen & Leben:

Metzger mit Gasthaus ~ 350m

Gemüseladen ~ 350m

Bäcker ~ 350m

Apotheke ~ 600m

Klinikum Seefeld ~ 650m

Edeka ~ 700m

Schreibwaren ~ 700m

Getränkemarkt ~ 700m

DHL-Packstation ~ 700m

Jeden Donnerstag ist Wochenmarkt ~ 500m

Familie & Freizeit:

Kindergarten ~ 200m

Waldkindergarten ~ 600m

Grundschule ~ 300m

Spielplatz ~ 300m

Trattoria ~ 350m

Schloss Seefeld ~ 1km

(mit Schlosspark und Bräustüberl)

Restaurant Seehaus ~ 1,25km

Pilsensee ~ 1,25km

(Segelclub & Strandbad)

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Impressum:

Crome & Schloh Wohnbau GmbH & Co. KG

Bahnhofstraße 83

82166 Gräfelfing

Mobil. +49 151 21216738

E-Mail. [lcrome@wohnbau-partner.de](mailto:lcrome@wohnbau-partner.de)

Webseite: [wuermtal-wohnbau.de](http://wuermtal-wohnbau.de)

## Lage

Der Ortsteil Oberalting, befindet sich am nördlichen Ufer des Pilsensees und liegt im Landkreis Starnberg im schönen Fünf-Seen-Land mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Alles für den täglichen Bedarf finden Sie fußläufig oder ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Kindergärten, Schule sowie Spielplätze sind ebenfalls zu Fuß erreichbar.

Die S-Bahn-Station S8 Hechendorf liegt ca. 2,3km entfernt

(über München direkt zum Münchner Flughafen)

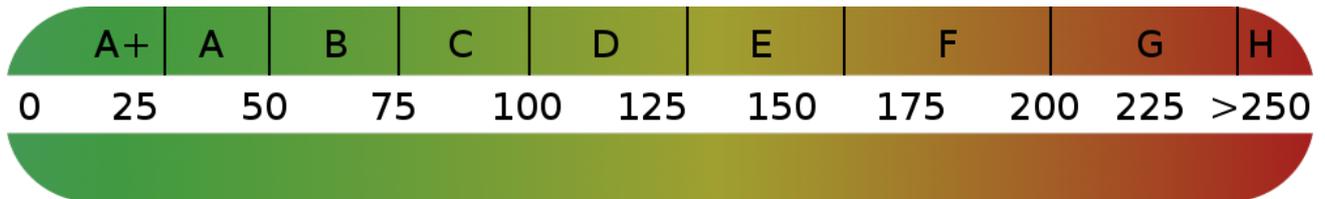
Starnberg ist rund 14km von Seefeld entfernt und die Münchner Innenstadt erreichen Sie in gut 45 Minuten mit dem Auto – Entfernung ca. 40km.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ihr Platz an der Sonne

# Exposé - Galerie



Willkommen Zuhause



Ihre Parkplätze

# Exposé - Galerie



Welcome



Der erste Eindruck

# Exposé - Galerie



Stauraum für Ihre Garderobe



Das Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Die Kochstation



Feinschmeckerecke

# Exposé - Galerie



Details machen den Unterschied



Platz für eine Familientafel



Ihre Wohlfühloase

# Exposé - Galerie



Das Kinder-Spa



Bad OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Ihr neues Reich



Studio DG

# Exposé - Galerie



Zähneputzen mit Aussicht



Bad DG

# Exposé - Galerie



Der Flur im Untergeschoss



Platz für Ihr Hobby

# Exposé - Galerie



Viel Stauraum für Ihre Dinge

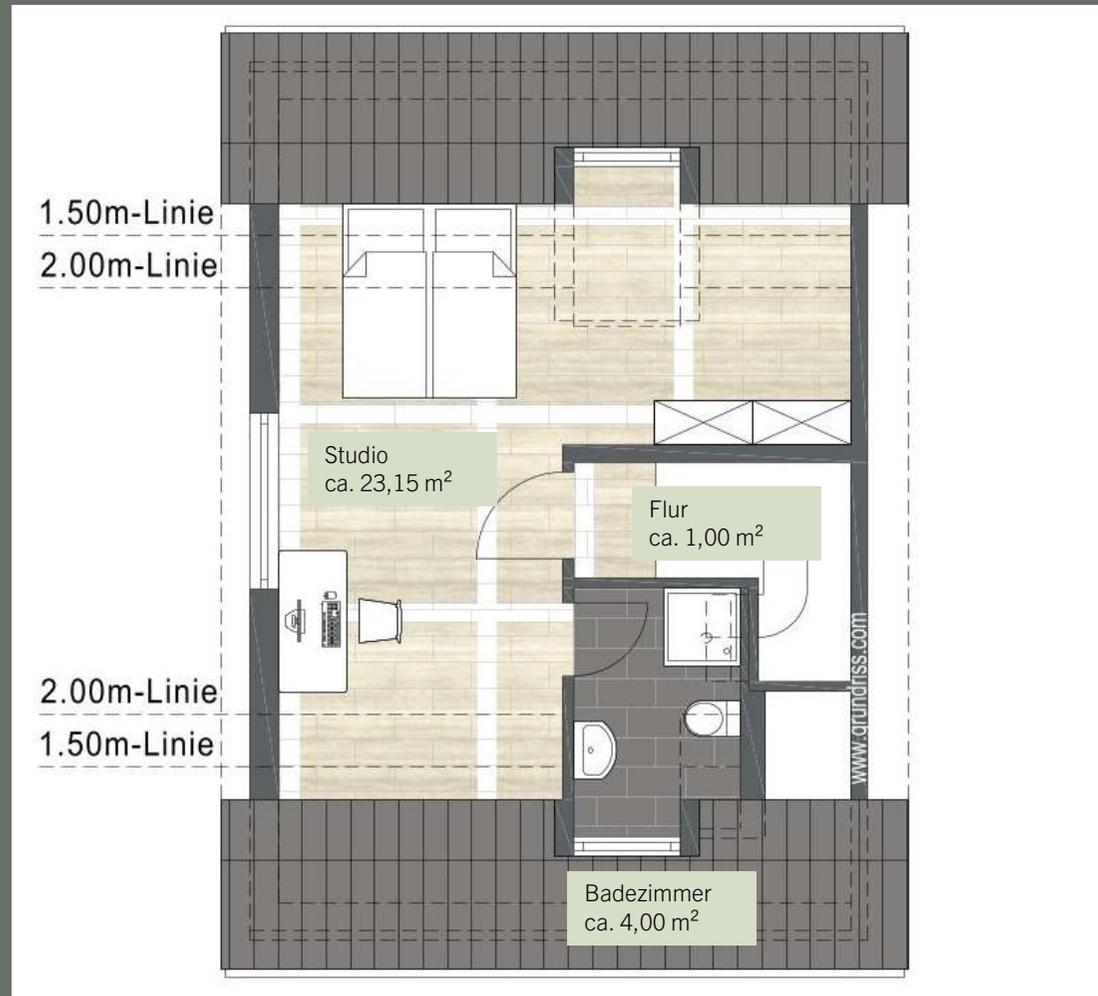


Platz für Ihre Waschmaschine

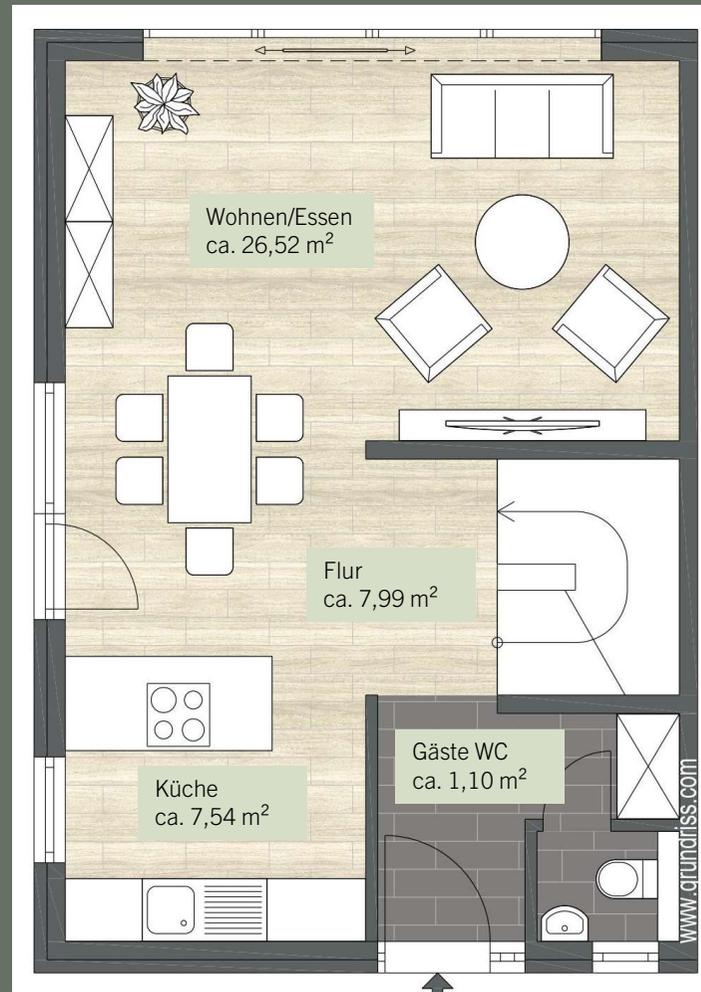
# Exposé - Anhänge

1. Grundriss DG
2. Grundriss EG
3. Grundriss OG
4. Grundriss KG

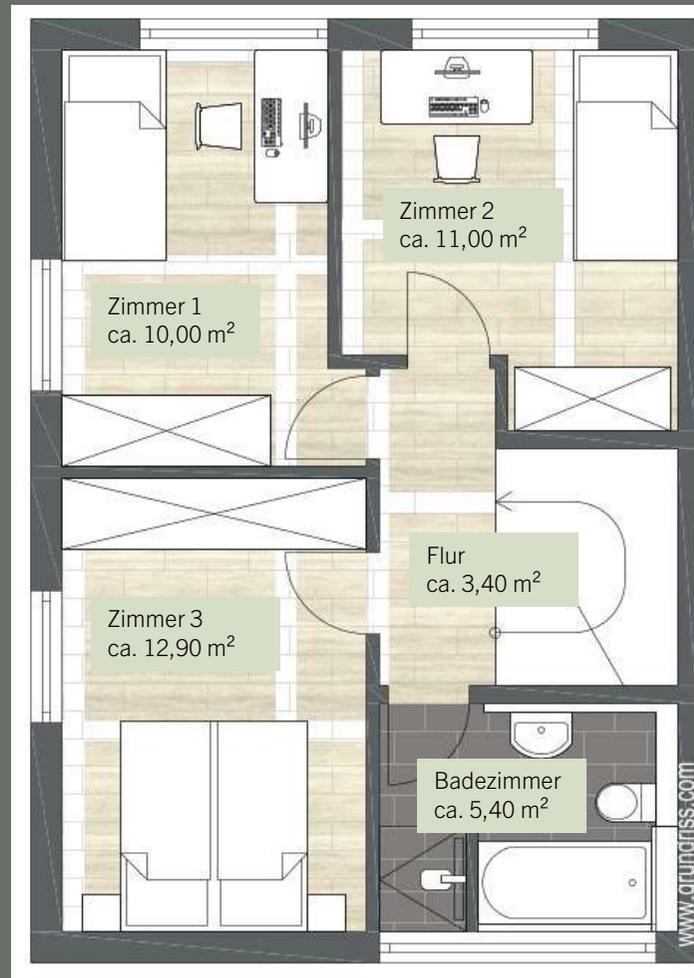
# Das Dachgeschoss



# Das Erdgeschoss



# Das Obergeschoss



# Das Untergeschoss

