

Exposé

Doppelhaushälfte in Andechs-Frieding

Großzügige Doppelhaushälfte in Andechs-Frieding - urbaner Wohnstil trifft auf ländliche Idylle



Objekt-Nr. OM-341790

Doppelhaushälfte

Verkauf: **998.000 €**

82346 Andechs-Frieding
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m²	Zustand	renoviert
Etagen	4	Schlafzimmer	7
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	199,00 m²	Stellplätze	4
Nutzfläche	95,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige Doppelhaushälfte auf einem ca. 500 qm großen Grundstück bietet viel Platz für diverse Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 200 qm Wohnfläche und 95 qm Nutzfläche und insgesamt 4 Etagen.

Bestehend aus EG, OG, ausgebautem DG sowie Souterrain, welches ebenfalls mittels ausreichend Lichteinfall (z.B. Fenster mit Abböschung) und Heizkörper-Ausstattung wohnlich nutzbar ist. Das DG zeichnet sich u. a. aus durch einen sehr atmosphärischen massiven Sichtdachstuhl.

Über ein gemeinsames Treppenhaus sind die 4 Etagen miteinander verbunden. Mittels eigener Eingangstüren und jeweils vorhandenen Badezimmer mit Toilette in EG, OG und DG lassen die Etagen auch eine getrennte Nutzung zu. Das OG verfügt außerdem über einen eigenen umlaufenden Balkon. Ein abgetrenntes Büro ist ebenso möglich wie die Etagenvermietung oder Mehrgenerationen-Nutzung. Das EG, sozusagen als Herzstück des Hauses nutzbar, verbindet einen offenen Küchenbereich mit den Bereichen Essen/Wohnen. Der Küchenbereich ist nach der Renovierung 2021 gestaltbar mit einer umlaufenden Einbauküche und angeschlossenen Küchenblock nach Wunsch. Überdies verfügt das Haus über einen Doppelzug-Kamin, mit der Möglichkeit für den Anschluß einen Kaminofens. Die atmosphärischen Fensterfronten im EG und OG sowie großzügige Gaube im DG sorgen für ein freundliches lichtdurchflutetes Wohngefühl. Alle Etagen wurden von 2020-23 umfassend renoviert unter Berücksichtigung hochwertigster ökologischer Materialien.

Der Außenbereich gliedert sich in einen das Haus umlaufenden Eckgarten mit Gartenhütte und einen weiteren Gartenanteil mit einer zweiten großzügigen Gartenhütte anschließend an den Parkplatzanteil des Grundstücks. Dieser Teil der Gartenaufteilung eignet sich bestens als z.B. Spiel- oder Nutzgarten. Der Eckgarten verfügt über eine 16 qm große sonnige Terrasse als Mittelpunkt einer mittlerweile eingewachsenen grünen Erholungsfläche.

Ausstattung

Die hervorragende Bausubstanz in Massiv-Bauweise umfasst u. a. 36 cm starke Außenmauern, welche eine entsprechend gute Wärmeisolierung bieten sowie weitgehend verwendete hochwertige Edelstahlrohre.

Eine umfassende Renovierung erfolgte 2020-23 unter Berücksichtigung ausschließlich ökologischer Materialien für ein entsprechend gesundes Raumklima. Die Böden bestehen aus mehrfach abziehbarer bayerischer Fichte in breitem Dielenmaß mit unterliegender Korkdämmung bzw. massiver Eiche und Räuchereiche. Die Bäder wurden weitgehend mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen und Markensanitärausstattungen (Hans Grohe, Villeroy&Boch) inkl. neuer Wandspülkästen umfassend renoviert.

Der sonnige Balkon wurde 2023 ebenfalls mit Feinsteinzeugfliesen in Holzoptik renoviert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

- 4 Stellplätze auf dem Grundstück
- 2 fach sicherheitsverglaste Holzfenster
- Satelliten/Antennen Anschluss in allen 4 Etagen

Lage

Frieding liegt eingebettet in das wunderschöne 5 Seenland mit besonderer Nähe zu Herrsching am Ammersee (ca. 7 Autominuten). Herrsching, mit der besonders langen und beliebten Seepromenade, bietet eine komplette Infrastruktur inkl. neuem Vorzeige-Gymnasium, Ärzteversorgung, eigenem Klinikum, Einkaufsmöglichkeiten sowie Restaurants aller Art.

Auch Starnberg mit kompletter Infrastruktur ist in ca. 15 min erreichbar. Frieding selbst verfügt über ein Edeka-Geschäft und das über die Grenzen hinaus bekannte Restaurant/Hotel mit angeschlossenem idyllischen Biergarten "Zum Queri".

Das Haus befindet sich in ländliche ruhiger Lage mit unmittelbarem Zugang zur umliegenden Freizeitgegend (Radfahren, Spazierengehen, Wandern etc.), nur Anliegerverkehr. Bei guter Sicht Bergblick vom DG.

In unmittelbarer Umgebung, befindet sich z. B. Kloster Andechs, Schloß Seefeld, Maisinger See, das romantische Kiental etc.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausfront eingangsseitig

Exposé - Galerie



Stellplatz an der Straße



Haus mit Zufahrt

Exposé - Galerie



Eingang



Essbereich EG



Essbereich EG

Exposé - Galerie



Blick in den Garten EG



OG Bad



OG

Exposé - Galerie



OG Bad



OG

Exposé - Galerie



OG



OG



Treppe DG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



DG



DG Bad

Exposé - Galerie



Eckgarten/Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Garteneingang

Exposé - Galerie

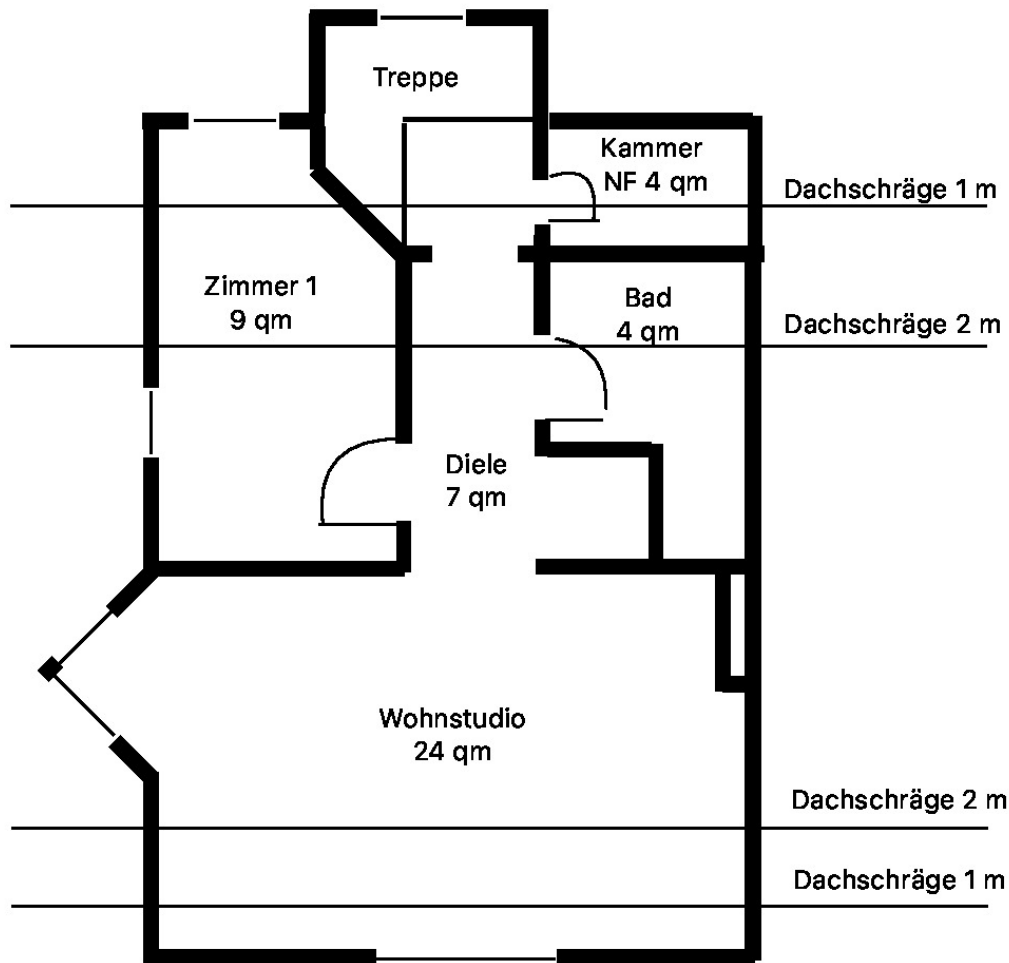


Zugang hinterer Garten

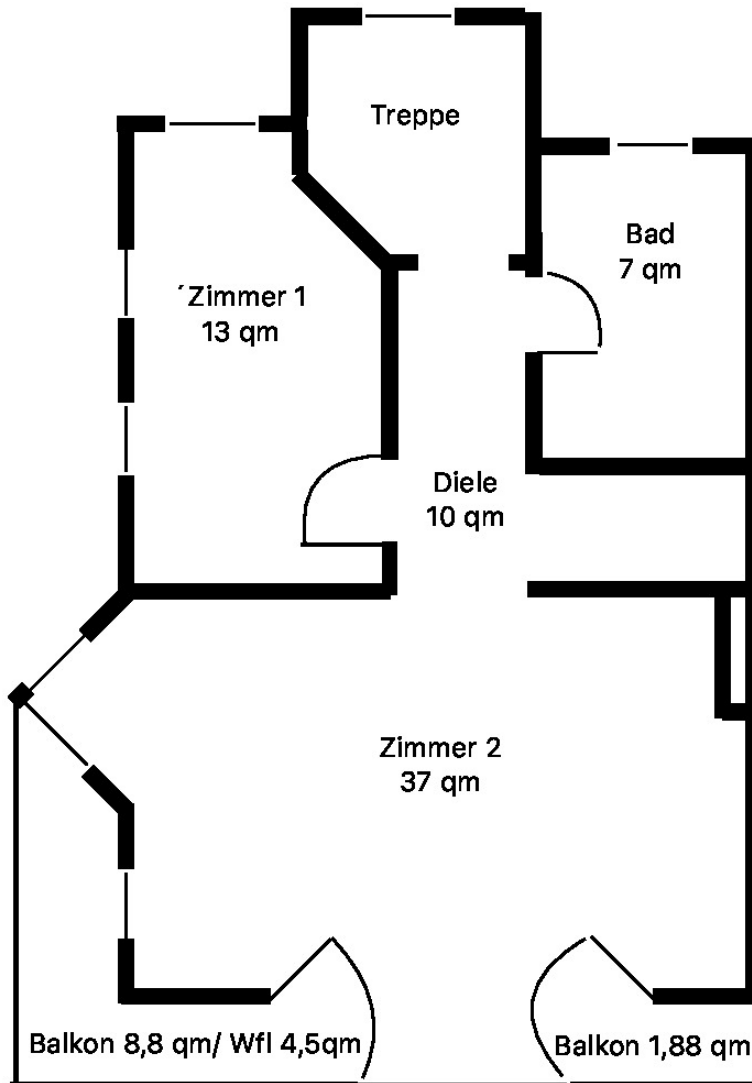


Großes Gartenhaus

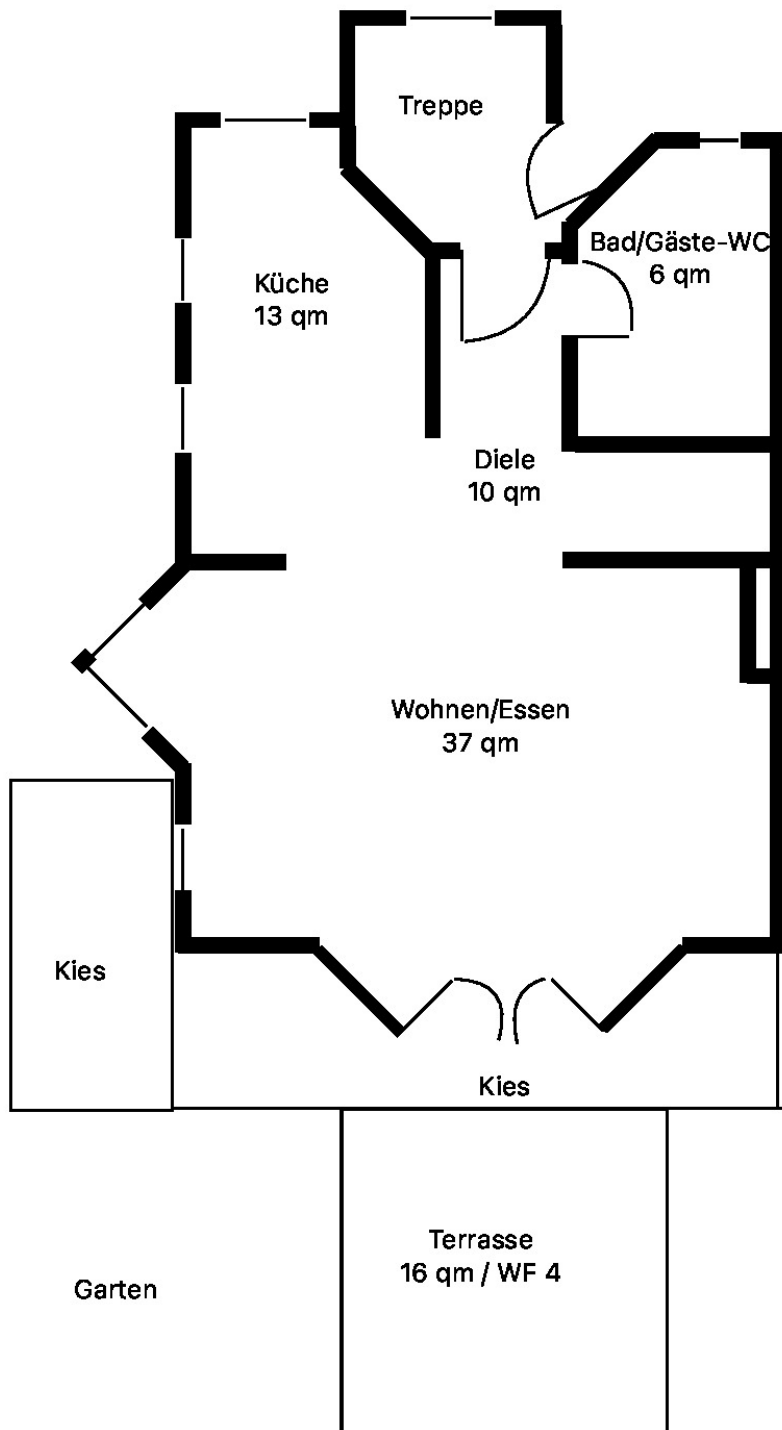
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

