

# Exposé

**Einfamilienhaus in Wörthsee**

**Traumhaftes Landhaus mit idyllischem Garten am  
Wörthsee**



**Objekt-Nr. OM-413392**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 2.500.000 €**

Ansprechpartner:  
Sophie Keszler

82237 Wörthsee  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1949	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	933,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	7,50	Garagen	1
Wohnfläche	170,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das traumhafte Landhaus ist umgeben von einem großen, idyllischen und nicht einsehbaren Garten mit vielfältigen Obstbestand. Der unverbaubare Blick auf die Alpen ist nur eines der Highlights:

- Absolute Ruhe in verkehrsberuhigter Nebenstraße
- Perfekte Lage im Starnberger 5- Seen Land mit Anschluss an die Grundversorgung in Zentrums- und Seenähe
- Leben, wo andere Urlaub machen, und genießen fernab vom Tourismus

Das 1949 erbaute und in 1961 erweiterte Steinhaus wurde im Jahr 2014 mit viel Liebe umfangreich modernisiert. Der Mittelpunkt der 170 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche bildet der lichtdurchflutete Wohn-/Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss mit Zugang auf eine weitläufige Sonnenterrasse und Blick in den wunderschönen Garten. Der Wohnbereich kann mit einem gemütlichen, topmodernen Holzofen zusätzlich beheizt werden.

Ein weiteres Zimmer - sehr gut als Büro oder Fernsehzimmer nutzbar - und ein Gästebad mit angrenzender Garderobe runden die gelungene Raumaufteilung im Erdgeschoss ab. Im Obergeschoss finden Sie neben drei Schlaf- bzw. Kinderzimmern – alle mit Zugang zu einem Balkon – und einem weiteren Zimmer zur Straßenseite das neuwertig ausgestattete Masterbad mit Badewanne und zusätzlichem Bad mit Dusche.

Im Keller befinden sich neben einer Waschküche drei weitere Nutzräume mit Zugang in den Garten.

Der Dachgeschossausbau bietet Platz für Hobby oder Kinderspielfläche ausgestattet ,mit zwei großen Dachfenstern.

Im ganzen Haus herrscht durch teils wunderschöne Natursteinböden ein angenehmes Raumklima.

## Ausstattung

**Fußboden:**  
Parkett, Teppichboden

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Das Objekt befindet sich in Steinebach Wörthsee. In Laufnähe sind die Buslinien 923, 928 und 928V vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie S8 gut erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie verschiedene Restaurants, ein Café und einen Supermarkt. Auch eine Bar, eine Bibliothek, ein Club, eine Postannahmestelle und eine Apotheke sind gut zu Fuß erreichbar. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus mehrere Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten



Terrasse

# Exposé - Galerie



Badezimmer1



Gäste WC

# Exposé - Galerie

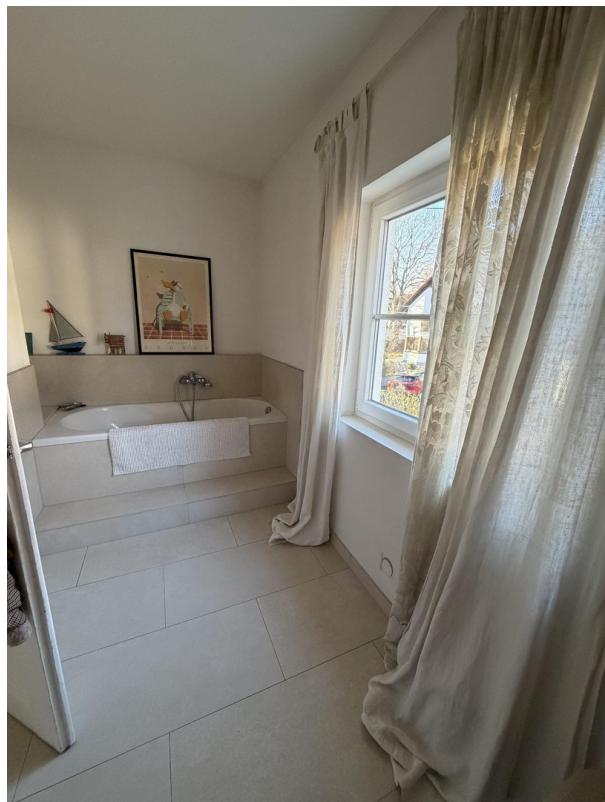


Duschbad



Badezimmer1

# Exposé - Galerie

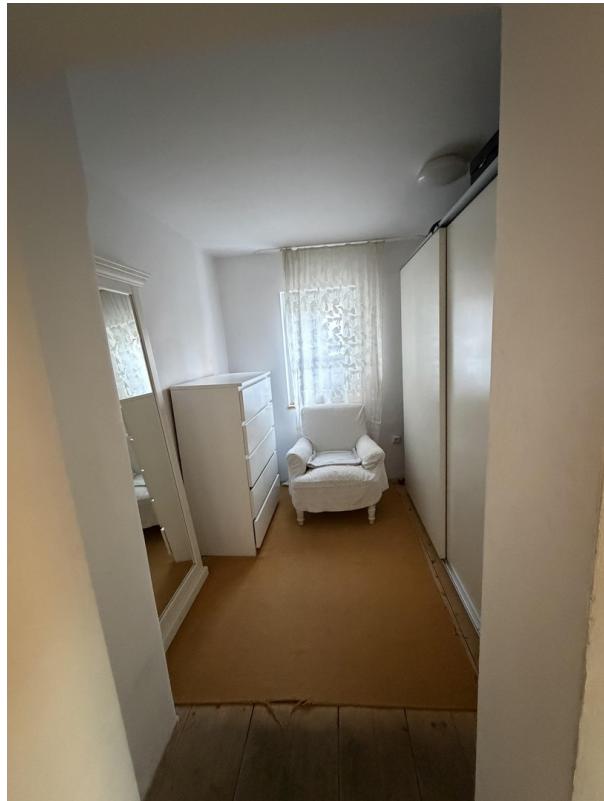


Badezimmer1

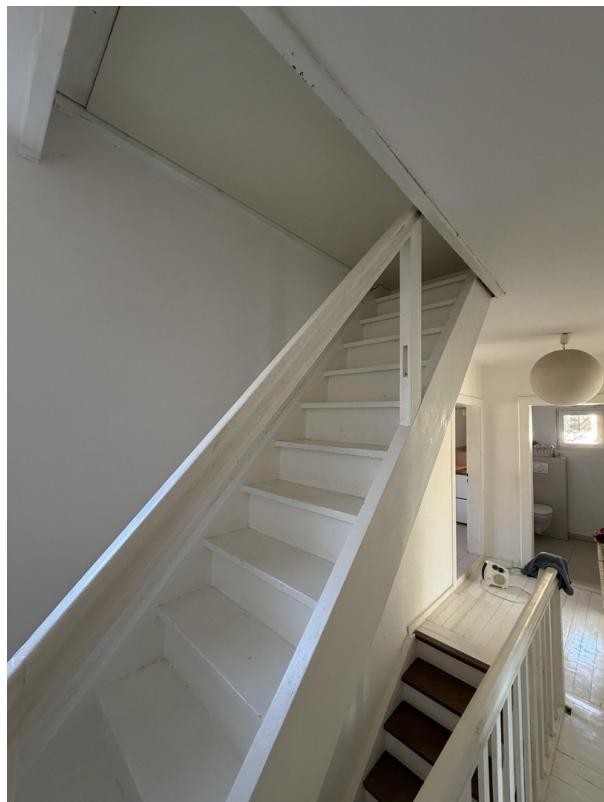


Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Garderobe



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Außenansicht Haus vorne



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Dachboden ausgebaut



Büro / Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Ankleide



Dachboden