

Exposé

Einfamilienhaus in Feldkirchen bei München Nachhaltiges Architektenhaus im Grünen



Objekt-Nr. **OM-421285**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.250.000 €**

Wendelsteinstr. 15a
85622 Feldkirchen bei München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2019	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	515,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	168,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	24,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das großzügige Wohnhaus wurde von dem Münchener Architekten Uwe Graf in Holzständerbauweise geplant und 2020 fertiggestellt. Die optimale Dämmung der Fassade und des Dachs und die dreifach verglasten Fenster machen das Gebäude sehr energieeffizient. Primärenergie ist Geothermie, die als Fernwärme von der Gemeinde Feldkirchen angelegt wurde. Bei der Planung und Ausführung wurde großer Wert auf Nachhaltigkeit und Ressourcenschonung gelegt.

Im Wohnbereich sind Massivholzböden verlegt und die sichtbare Holzbalkendecke schafft eine gemütliche Atmosphäre. Auch die Wände sind teils mit Holz verkleidet, sodass ein angenehmes Raumklima entsteht.

Küche, Bäder und Eingangsbereich sind mit hochwertigen Fliesen ausgestattet. Sämtliche Räume haben Fußbodenheizung.

Im Erdgeschoss zur Südseite befindet sich der große Wohnbereich mit offener Küche, der durch bodentiefe Fenster mit Terrasse und Garten verbunden ist. Die Installation eines Kaminofen im Wohnbereich ist möglich. Neben dem Eingang gibt es ein Gästebad, ein ebenerdiges Zimmer und den Technikraum mit Wasseranschluß und Lagermöglichkeit. Die Räume im EG sowie das Duschbad sind barrierefrei bzw barrierearm und für mobilitätseingeschränkte Personen gut geeignet.

Das Obergeschoss hat in allen 3 Räumen hohe Decken mit Holzbalkendecke, zwei davon haben Gartenblick und bei gutem Wetter sieht man das Alpenpanorama. Durch die Raumhöhe hat man die Möglichkeit weiteren Stauraum zu schaffen, oder eine Schlafebene zB für Kinder einzuziehen. Hier befindet sich auch ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

Die Terrasse und der große Garten bieten Platz für Kindergeburtstage oder Abende mit Freunden. Für die Gartengestaltung ist noch viel Raum offen:)

Ausstattung

- Baujahr 2019, Fertigstellung und Erstbezug 2020
- Heizenergie über Fernwärme / Geothermie
- nachhaltige Holzständerbauweise
- hochwertige Bodenbeläge: Massivholzdielen und Fliesen
- dreifach verglaste Fenster für Schallschutz und Energieeffizienz
- Bad im EG mit Dusche und WC, ideal auch für Gäste
- separater Hauswirtschaftsraum mit Wasseranschluß im EG
- Zimmer im EG, flexibel nutzbar als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum
- großes Bad im OG mit zwei Waschbecken, Dusche und Badewanne
- drei Schlafzimmer im OG, davon eins mit der Option zur Teilung in zwei Räume
- hohe Decken mit sichtbaren Holzbalken
- offener Wohn- und Essbereich mit Blick zum Garten
- Anschlußmöglichkeit für einen Kaminofen
- moderne Einbauküche mit hochwertigen AEG Geräten
- große Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Garten in Süd-Ausrichtung, für mediterrane Pflanzung oder Pergola geeignet

- Garage mit elektrischem Tor und Drehstromanschluß für E-Fahrzeug
- Nebenraum der Garage; für Werkstatt, Gartengeräte oder Fahrräder
- elektrische Außenrollos im ganzen Haus für Sicherheit und Komfort
- Fußbodenheizung im ganzen Haus, alle Räume einzeln steuerbar

Das Haus ist nicht unterkellert, verfügt stattdessen über zwei ebenerdige Lagerräume.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungstermine nach Vereinbarung

Sämtliche Angaben stammen vom Architekten, Bauträger sowie Bauherrn. Die Wohnflächenberechnung des Architekten wurde durch Ansicht der Pläne von einem spezialisierten Anbieter überprüft. Es steht dem Käufer frei sowohl Haus als auch Grundstück nachzuvermessen.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

Exposé Stand Mai 2026 - Änderungen vorbehalten

Lage

Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse in ruhiger Nachbarschaft. Hinter dem Garten liegen Felder, in einiger Entfernung führt die A94 München - Passau vorbei. Feldkirchen liegt im Münchener Osten und ist gut mit der S2 und der A94 angebunden. Zum Ortskern sind es fußläufig 10 min, zur S-Bahn knapp 15 min. Kindergarten Grundschule, Sportverein und Volkshochschule sind alle gut zu Fuß oder dem Rad zu erreichen. Weiterführende Schulen sowie mehrere Gymnasien in Riem, Kirchheim, Aschheim und Vaterstetten sind in ca 20 min mit dem ÖPNV erreichbar. Im Sommer lockt der Heimstettener See mit einem gepflegten Naherholungsgebiet. Feldkirchen verfügt über eine gute Infrastruktur sowie ein medizinisches Versorgungszentrum, gemütliche Gasthäuser und ein nettes Bäckerei Café im Dorfzentrum.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Gartenterrasse

Exposé - Galerie



offene Küche im Wohnbereich



Wohnzimmer mit Gartenterrasse

Exposé - Galerie



Südseite mit Terrasse/1



Hausflur mit Treppe zum OG



Gätezimmer/Office im EG

Exposé - Galerie



Treppe zum OG



Flur im OG

Exposé - Galerie



Zimmer 2 OG rechts zum Garten



Zimmer 3 OG links zum Garten

Exposé - Galerie



großes Bad OG



großes Bad OG

Exposé - Galerie



Flur im OG



Zimmer 4 OG

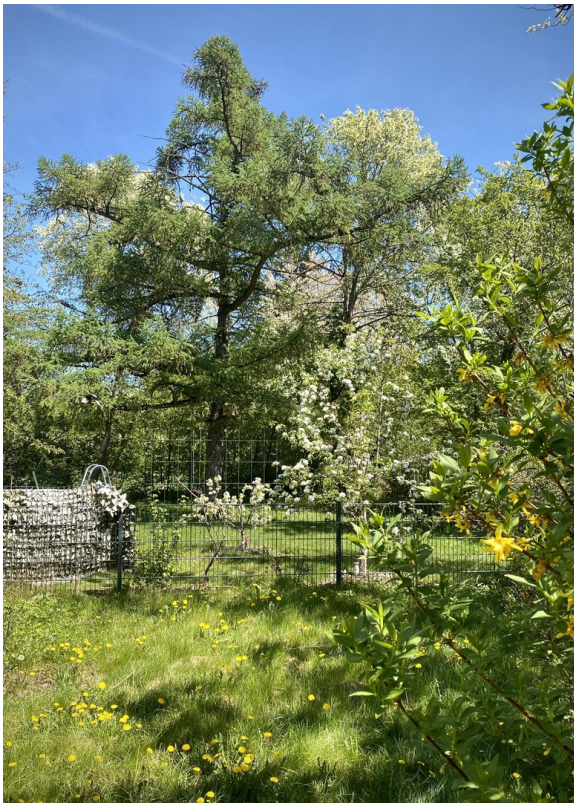


Zimmer 4 OG

Exposé - Galerie



Südseite mit Terrasse/2



Gartenblick



Technikraum EG

Exposé - Galerie



Lager/Werkstatt neben Garage



Garage mit Drehstromanschluß



Seitenansicht

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Grundrisse

