

# Exposé

## Einfamilienhaus in Feldkirchen bei München

### Nachhaltiges Architektenhaus im Grünen



Objekt-Nr. OM-421285

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.220.000 €**

Wendelsteinstr. 15a  
85622 Feldkirchen bei München  
Bayern  
Deutschland

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

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

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

Im Wohnbereich sind Holzfußböden verlegt und die sichtbare Holzbalkendecke schafft eine gemütliche Atmosphäre.

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

Im Erdgeschoss zur Südseite befindet sich der großzügige Wohnbereich mit offener Küche, der durch bodentiefe Fenster mit Terrasse und Garten verbunden ist. Neben dem Eingang das Gästebad, ein ebenerdiges Zimmer und der Technikraum mit Wasseranschluß und Lagermöglichkeit.

Das Obergeschoss hat in allen 3 Räumen hohe Decken mit Holzbalkendecke, zwei davon haben bei gutem Wetter Blick auf das Alpenpanorama. Hier befindet sich auch ein großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche.

## 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
- moderne Einbauküche mit hochwertigen AEG Geräten
- große Terrasse mit direktem Zugang vom Wohnbereich
- Garten in Süd-Ausrichtung, mediterrane Pflanzung möglich
- Garage mit elektrischem Tor und Drehstromanschluß für E-Auto
- Nebenraum hinter 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:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Besichtigungstermine finden alle 4-5 Wochen nach Vereinbarung statt.

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 März 2026 - Änderungen vorbehalten

## Lage

Das Haus liegt am Ende einer Sackgasse in ruhiger Nachbarschaft. Hinter dem Garten liegen Felder, an deren Ende, in einiger Entfernung die A94 München - Passau vorbeiführt. 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 <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

