

Exposé

Zweifamilienhaus in Feldkirchen-Westerham

**Vielseitiges Mehrgenerationenhaus mit großem Garten –
Perfekte Anbindung nach München!**



Objekt-Nr. OM-441541

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.390.000 €**

Ansprechpartner:
Elias Marquart

Kranzhornstraße 8
83620 Feldkirchen-Westerham
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.301,00 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	9,00	Garagen	2
Wohnfläche	260,00 m²	Stellplätze	3
Nutzfläche	356,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in einem Zuhause, das Ihnen Raum für all Ihre Lebensträume bietet! Auf einem traumhaften, 1.301 Quadratmeter großen Grundstück erwartet Sie dieses im Jahr 1968 in massiver Bauweise errichtete Anwesen. Es besticht nicht nur durch eine großzügige Wohnfläche von 260 Quadratmetern, sondern bietet zusätzlich eine beeindruckende Nutzfläche von 356 Quadratmetern. Die Immobilie ist geschickt in drei in sich geschlossene Wohneinheiten unterteilt, die insgesamt neun Zimmer und fünf WC/Badezimmer umfassen. Diese durchdachte Struktur verleiht dem Objekt eine außergewöhnliche Flexibilität: Ob Sie den Traum eines Mehrgenerationenhauses verwirklichen, die Liegenschaft als lukratives Renditeobjekt nutzen oder selbst einziehen und einen Teil vermieten möchten – hier stehen Ihnen alle Türen offen.

Das absolute Herzstück dieses Angebots ist der weitläufige, naturnahe Garten. Umgeben von alten Obstgehölzen eröffnet sich Ihnen ein privates Erholungsparadies. Ein eigener Teich, ein charmantes Glashaus, ein Hühnerstall sowie ein nostalgischer Bauwagen bieten unzählige Möglichkeiten für Naturliebhaber, Hobbygärtner oder spielende Kinder. Sollten Sie in Zukunft noch mehr Platz benötigen, bietet das Grundstück enormes Potenzial: Gemäß Bebauungsplan ist eine erhebliche Vergrößerung der Nutzfläche realisierbar, wodurch selbst ein Neubau auf dem Gelände in Betracht gezogen werden kann.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses ist äußerst durchdacht und hält auf jeder Etage besondere Vorzüge für Sie bereit. Im Erdgeschoss empfängt Sie eine lichtdurchflutete Drei-Zimmer-Wohnung, die auf rund 100 Quadratmetern ein überaus behagliches Wohnambiente bietet. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt an kühlen Abenden für wohlige Wärme. Neben einem Bad, einer separaten Gästetoilette und einer praktischen Abstellkammer ist der exklusive Zugang zur großen, überdachten Terrasse das absolute Highlight dieser Ebene – von hier aus gehen Sie fließend in Ihren Naturgarten über. Bitte beachten Sie, dass diese Einheit seit dem 1.3.2021 an eine Einzelperson vermietet ist und eine monatliche Kaltmiete von 912 Euro erwirtschaftet.

Das erste Obergeschoss beherbergt auf ebenfalls circa 100 Quadratmetern eine großzügige Vier-Zimmer-Wohnung. Zu den besonderen Merkmalen dieser Einheit zählen ein wunderbarer Wintergarten sowie ein großer Balkon, über den Sie dank einer Außentreppe ebenfalls direkten Zugang in den Garten haben. Das Badezimmer dieser Etage wurde im Jahr 2023 geschmackvoll und behindertengerecht modernisiert. Zudem haben Sie im Wohnzimmer die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen, um das Raumklima weiter aufzuwerten.

Unter dem Dach verbirgt sich eine wahre kleine Perle: Die voll ausgebaute, etwa 60 Quadratmeter große Zwei-Zimmer-Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche und erneuerten Dachfenstern ausgestattet. Das Glanzstück ist hier zweifellos der traumhafte Alpenblick, den Sie durch die helle Fensterfront jeden Tag aufs Neue genießen dürfen.

Der vollständig ausgebaute Keller des Hauses bietet Ihnen nochmals reichlich Platz. Neben einer Waschküche finden Sie hier drei vielseitig nutzbare Hobbyräume. Diese sind teilweise beheizt, verfügen über Tageslichtfenster zum gemütlichen Innenhof und bieten ebenfalls einen Zugang nach draußen. Bei Bedarf können hier auch weitere sanitäre Anlagen unkompliziert installiert werden.

Beheizt wird das Gebäude über eine Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 1988 (Energieeffizienzklasse G). Für ein besonders angenehmes Raumgefühl sorgt eine Fußbodenheizung, die im Erdgeschoss-Wohnzimmer sowie in den Bädern des Erdgeschosses und des ersten Obergeschosses verlegt wurde. Energetisch abgerundet wird die Immobilie durch rundum modernisierte Fenster aus dem Jahr 2015.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einer erstklassigen und wunderbar ruhigen Wohngegend im begehrten Ortsteil Westerham der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Hier verbinden sich die ländliche Idylle der voralpinen Moränenlandschaft des Mangfalltals und eine hervorragende städtische Infrastruktur zu höchster Lebensqualität.

Berufspendler werden die exzellente Anbindung an die Metropolregion München zu schätzen wissen. Der örtliche Bahnhof ist in nur fünf Gehminuten bequem zu erreichen. Von dort aus bringt Sie der Zug völlig staufrei und entspannt in etwa 40 Minuten direkt in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem eigenen PKW ist die rund 40 Kilometer entfernte Landeshauptstadt zügig erreicht. Alle wichtigen Dinge des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte und Ärzte, befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Für Familien mit Kindern ist Westerham ein wahres Paradies. Die Gemeinde bietet ein herausragendes Bildungs- und Betreuungsangebot, das von einem Kinderhaus und einem innovativen Wald- und Naturkindergarten bis hin zu einer eigenen Grund- und Mittelschule reicht. Zukunftsweisende Lernkonzepte und eine umfassende Nachmittagsbetreuung erleichtern den Familienalltag spürbar. Auch Ihre Freizeitgestaltung kennt hier keine Grenzen: Entfliehen Sie dem urbanen Stress bei herrlichen Radtouren auf der historischen "Via Julia", planen Sie Ausflüge zu den nahegelegenen Juwelen wie dem Schliersee oder Tegernsee oder erobern Sie die Gipfel des Wendelsteingebiets.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	206,74 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie

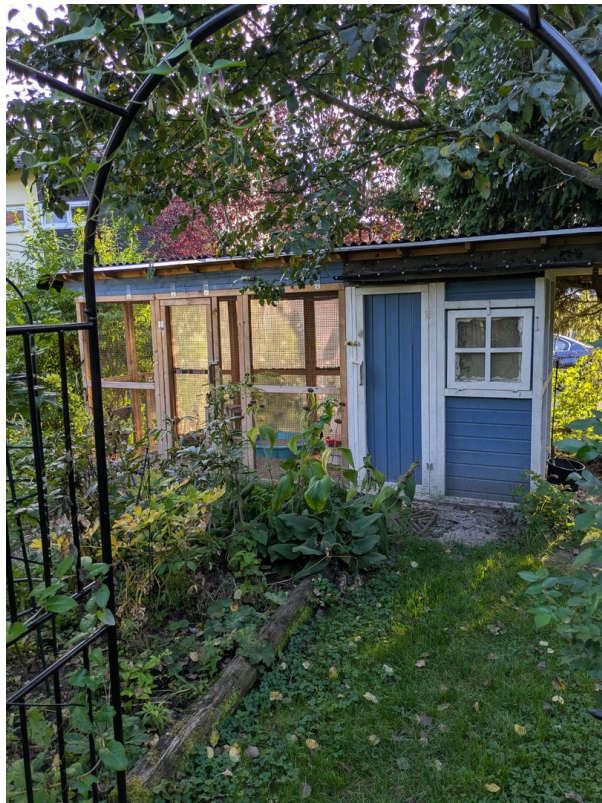


Hinterer Gartenabschnitt

Exposé - Galerie



Vorderer Gartenabschnitt



Garten

Exposé - Galerie



Hinterer Gartenabschnitt



DG Fensterfront

Exposé - Galerie



DG Küche/Wohnen



DG Schlafen

Exposé - Galerie



DG Bad



OG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 3



OG Bad

Exposé - Galerie

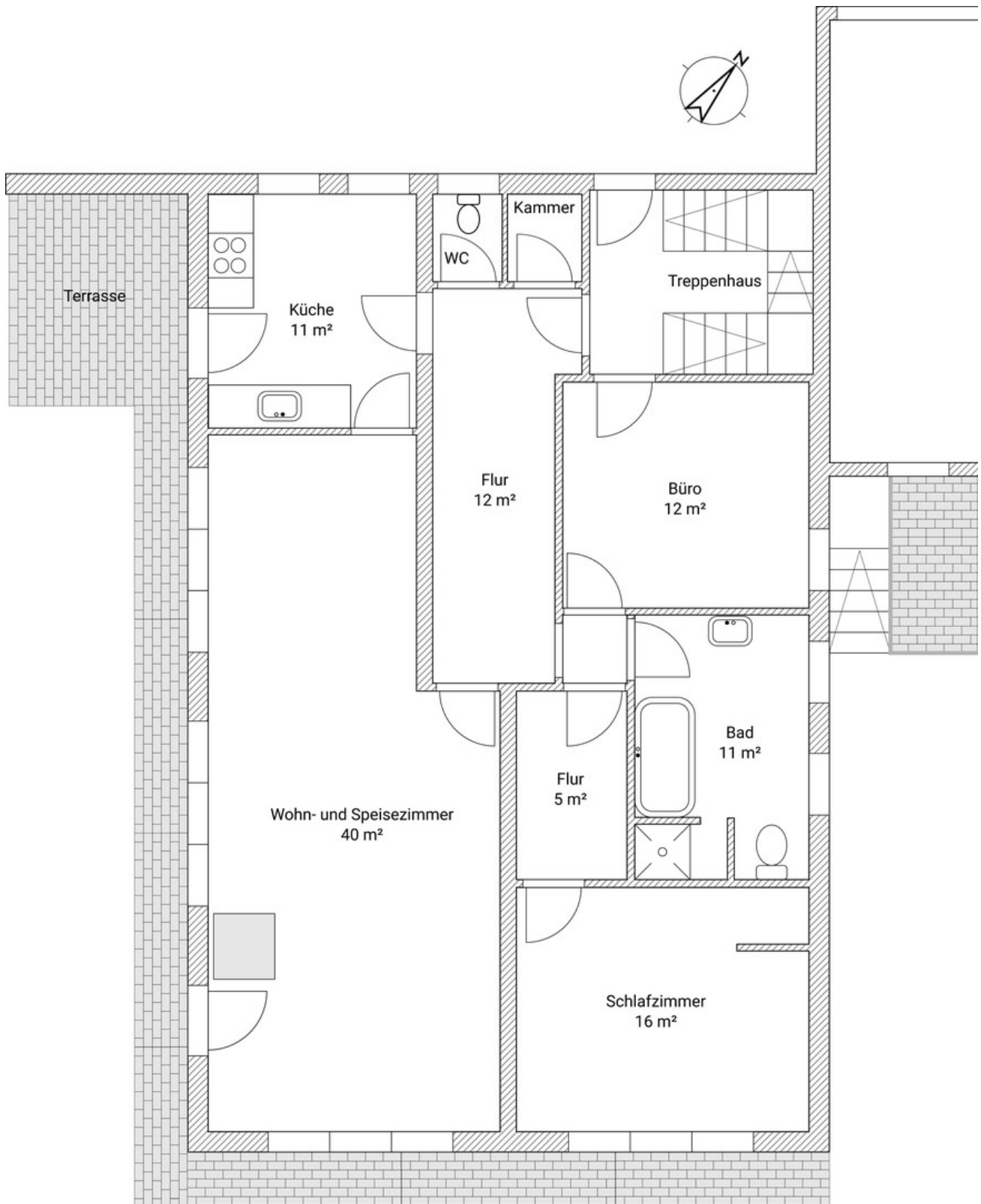


OG Balkon



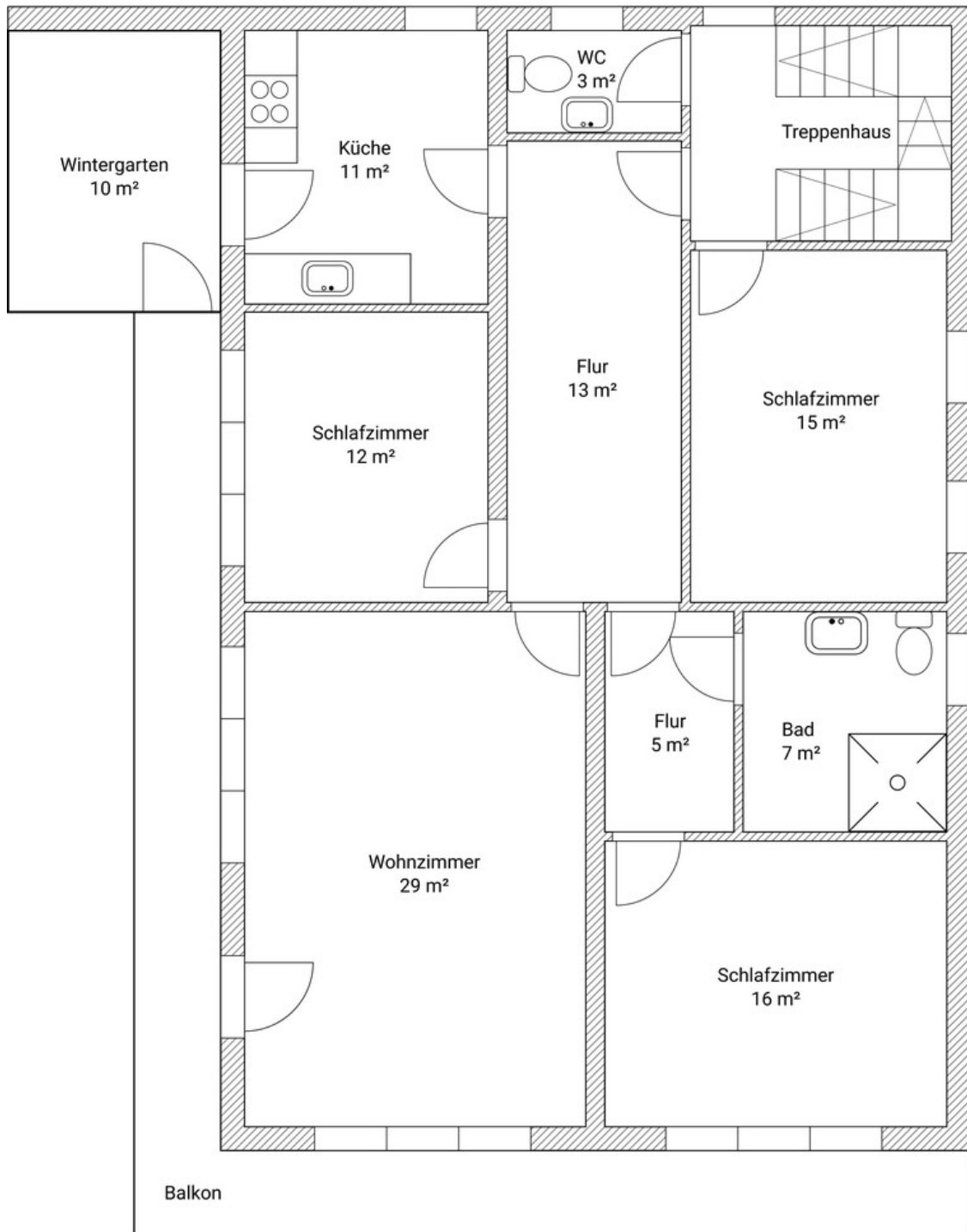
OG Küche

Exposé - Grundrisse



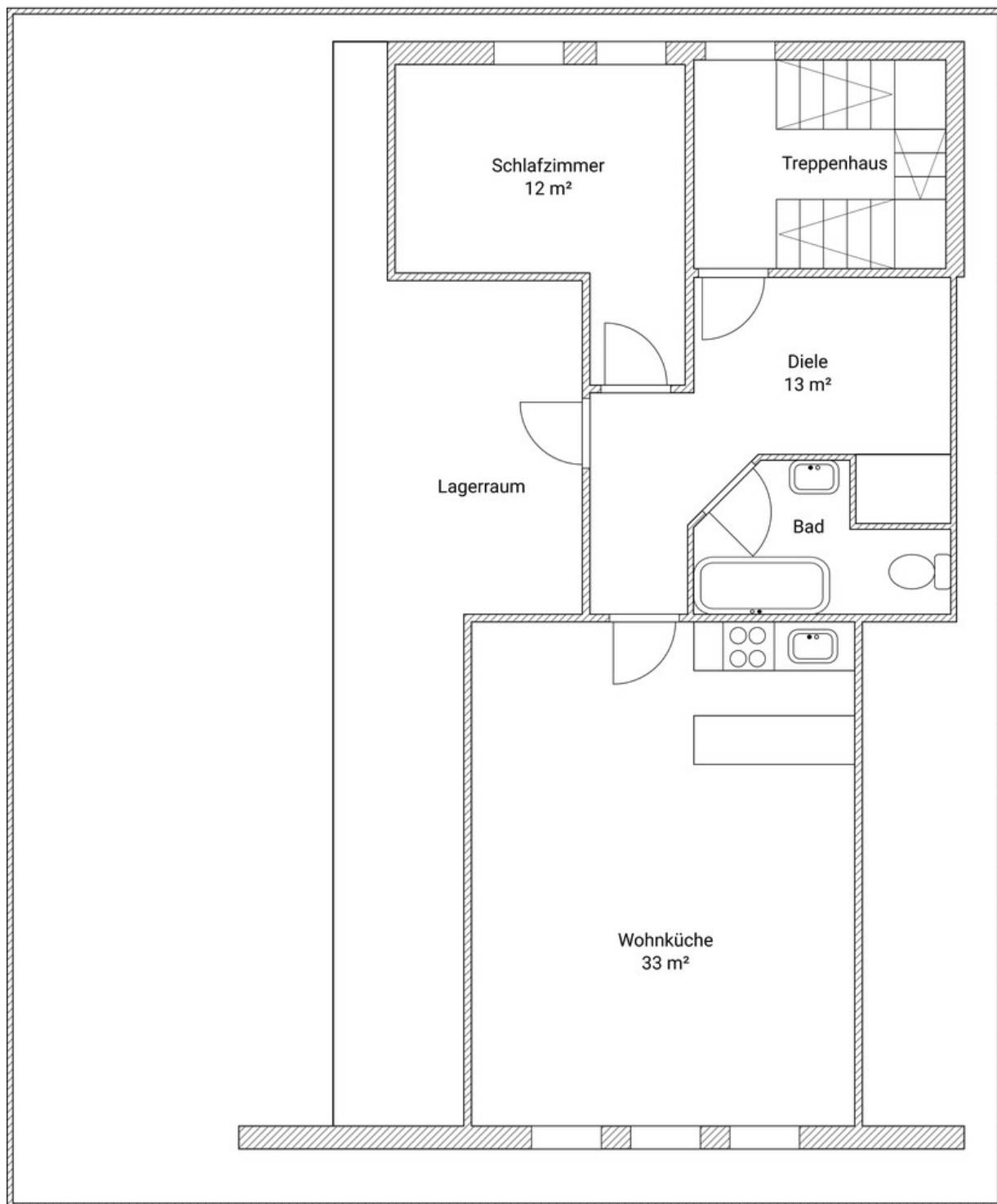
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



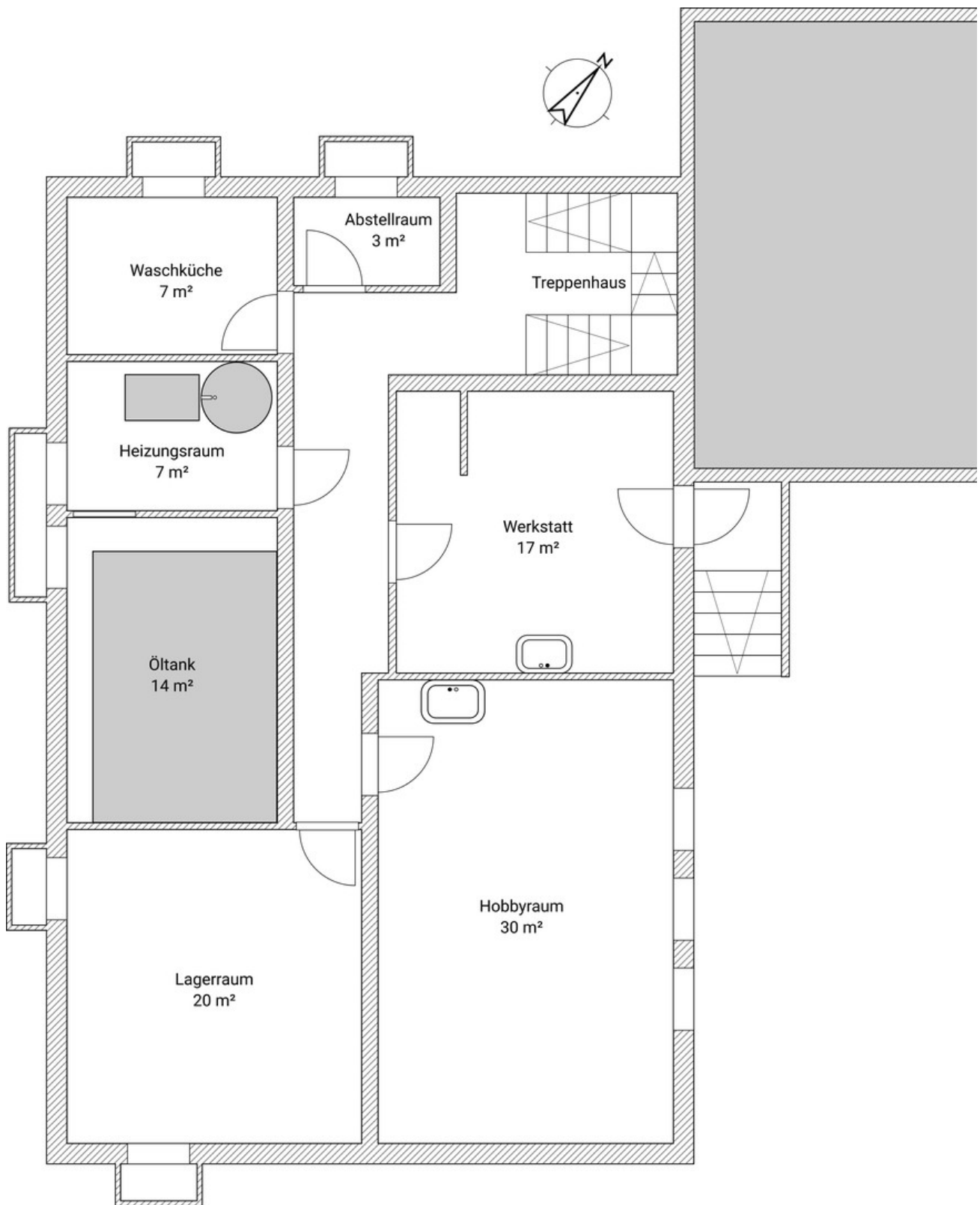
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Anhänge

1. Exposé



Exposé Kranzhornstraße 8, Feldkirchen-Westerham

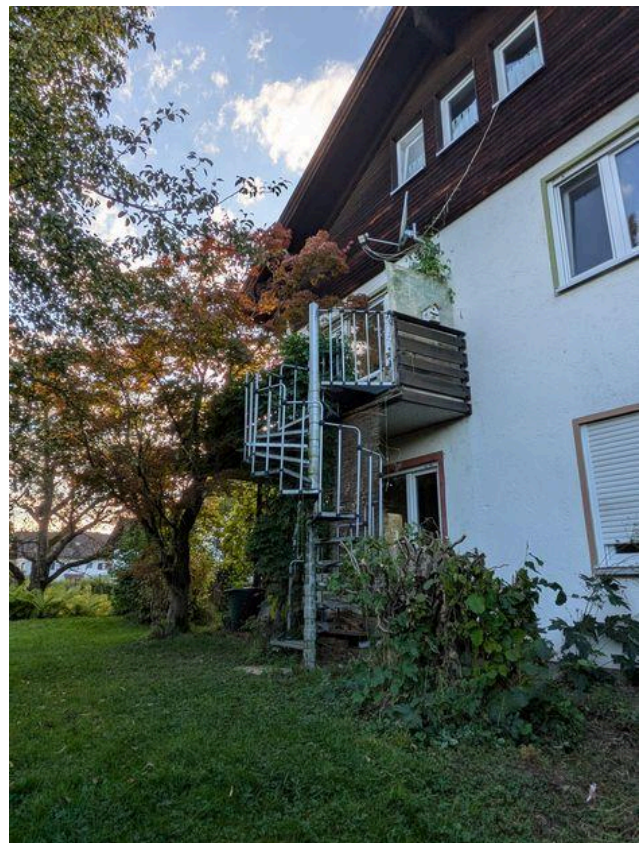
Immobilien-Übersicht

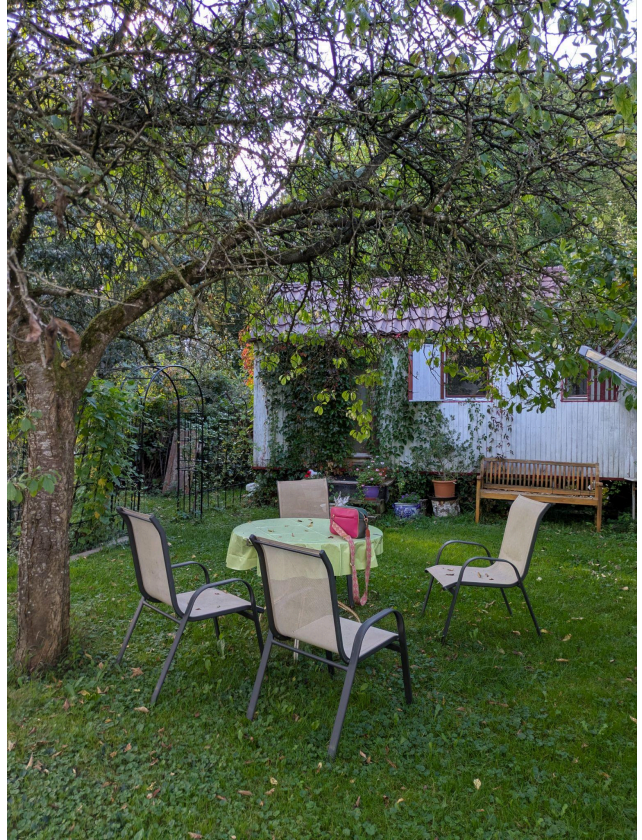
Grundstücksgröße	1301m ²
Wohnfläche	260m ²
Nutzfläche	356m ²
Baujahr	1968
Letzte Modernisierungen	2025 (Garagentore), 2023 (Bad 1. Stock), 2015 (Fenster)
Zimmer	9 Zimmer, 5 Bad/WC (verteilt auf 3 Wohneinheiten)
Kaufpreis	1.390.000€
Verfügbarkeit	Ab sofort
Heizungsart	Zentralheizung (Wesentlicher Energieträger: Heizöl)

Impressionen

Außenbereich und Garten

Der großzügige, naturnahe, mit Obstgehölzen ausgestattete Garten lädt mit seinen vielfältigen Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung ein. Ein Teich, ein Hühnerstall, ein Glashaus und ein Bauwagen bieten Raum für unterschiedlichste Nutzungsideen.







Wohnbereich







Details zum Objekt

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer erstklassigen und ruhigen Wohngegend im Ortsteil Westerham der Gemeinde Feldkirchen-Westerham. Hier verbinden sich die Idylle der voralpinen Moränenlandschaft des Mangfalltals mit einer perfekten Anbindung an die Metropolregion München.

Infrastruktur & Verkehr

Berufspendler profitieren von einer exzellenten Verkehrsanbindung. Der Bahnhof Westerham ist fußläufig in ca. 5 Minuten erreichbar und in nur 40 Minuten bringt Sie der Zug staufrei und entspannt nach München. Für den PKW beträgt die Distanz in das Münchner Zentrum etwa 40 Kilometer. Supermärkte und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Bildung & Familie

Ein Paradies für Kinder: Die Gemeinde bietet eine hervorragende Bildungsinfrastruktur mit einem Kinderhaus, einem innovativen Wald- und Naturkindergarten sowie einer eigenen Grund- und Mittelschule. Zukunftsweisende Lernkonzepte und eine umfassende Nachmittagsbetreuung zeichnen den Schulstandort aus.

Freizeit & Natur

Ob Radtouren auf der historischen "Via Julia", Ausflüge zum nahen Schliersee, Tegernsee und Voralpengipfeln, wie dem Wendelsteingebiet oder sportliche Aktivitäten im lokalen Kultur- und Sportzentrum – der Freizeitwert dieser Lage ist grenzenlos. Entfliehen Sie dem urbanen Stress und investieren Sie in Lebensqualität pur.

Ausstattung

Die Liegenschaft bietet eine Gesamtwohnfläche von 260 Quadratmetern. Diese Fläche verteilt sich nicht auf ein klassisches Einfamilienhauskonzept, sondern ist in drei in sich geschlossene, eigenständige Wohneinheiten unterteilt, die insgesamt neun reguläre Zimmer umfassen.

Diese Dreiteilung verleiht dem Objekt eine enorme Flexibilität hinsichtlich der Nutzung als Mehrgenerationenhaus, als reines Renditeobjekt oder als Mischform aus Eigennutzung und Vermietung. Eine erhebliche Vergrößerung der Nutzfläche ist laut Bebauungsplan möglich, wodurch auch ein Neubau in Betracht gezogen werden kann.

Erdgeschoss

Eine lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Kamin im Wohnzimmer, Bad/WC, separater Gästetoilette, Küche und Abstellkammer auf ca. 100m² Wohnfläche. Ein Highlight ist der exklusive Zugang zur großen überdachten Terrasse, die fließend in den naturnahen Garten übergeht.

Diese Einheit ist seit dem 1.3.2021 an eine Einzelperson vermietet - die derzeitige Kaltmiete beträgt 912€/Monat.

1. Obergeschoss

Diese Wohnung verfügt über vier Zimmer auf einer Fläche von circa 100 Quadratmetern. Zu den besonderen Merkmalen zählen ein großer Balkon mit Gartenzugang über eine Außentreppe und ein Wintergarten. Zusätzlich ist ein separates Gäste-WC vorhanden. Das Badezimmer wurde 2023 modernisiert und behindertengerecht gestaltet. Im Wohnzimmer besteht die Möglichkeit, einen Kaminofen anzuschließen.

Dachgeschoss

Diese voll ausgebaute 2-Zimmer-Wohnung bietet ca. 60 qm Wohnfläche. Zur Ausstattung gehören eine moderne Einbauküche, ein Bad/WC sowie modernisierte Dachfenster. Ein Highlight ist der wunderschöne Alpenblick von der hellen Fensterfront.

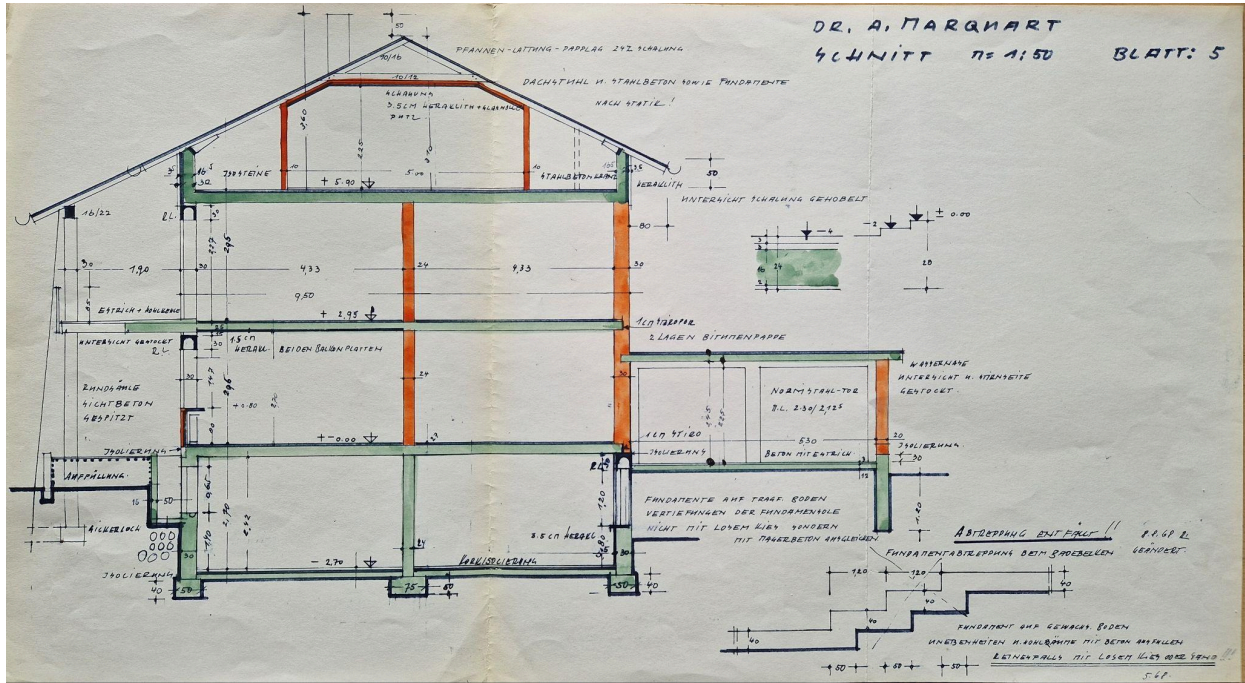
Keller

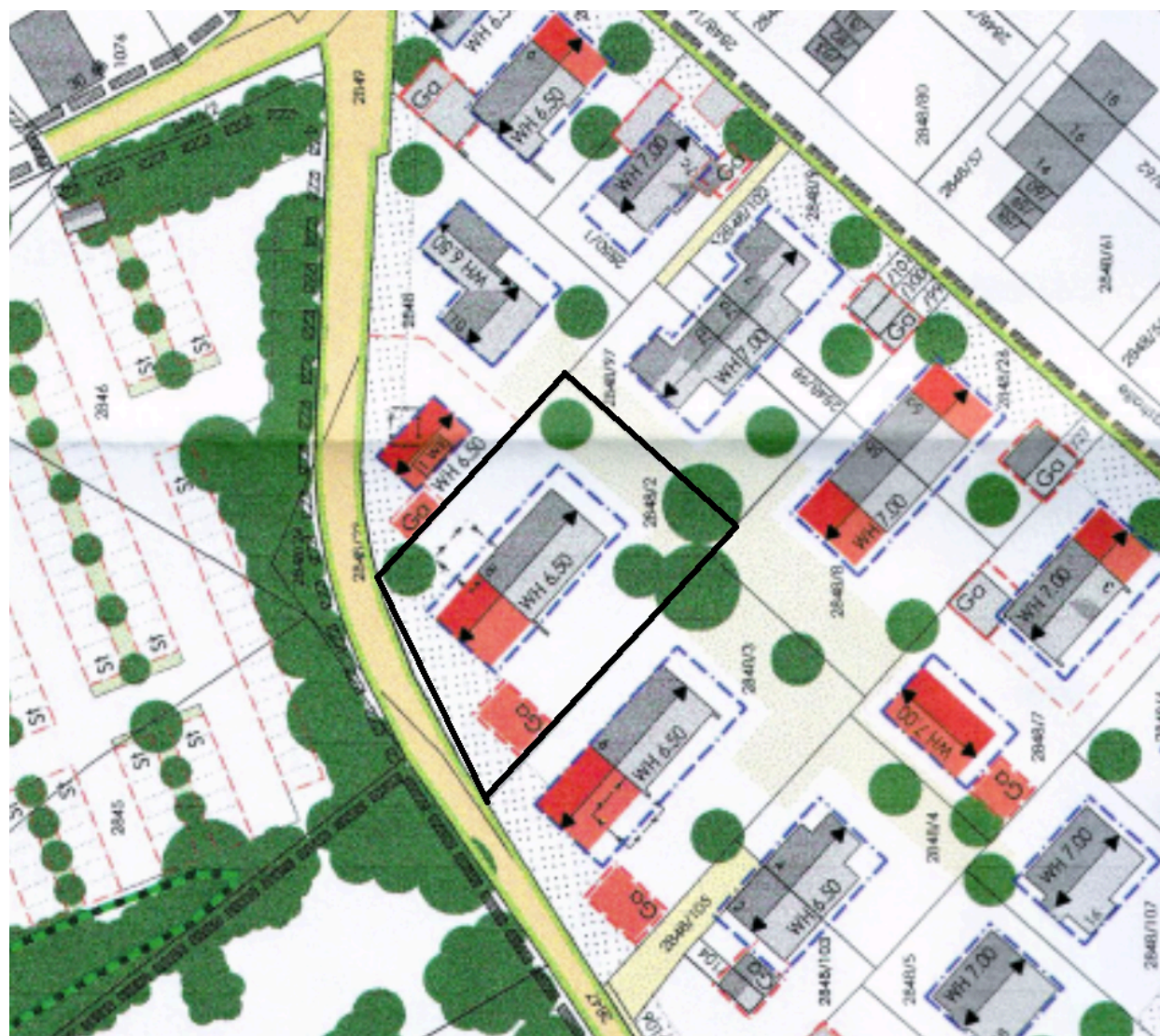
Der vollständig ausgebaute Keller umfasst eine Waschküche sowie drei Hobbyräume. Diese Räume verfügen teilweise über Heizung, Tageslichtfenster zum Innenhof und bieten Zugang zum Garten. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, sanitäre Anlagen anzuschließen.

Sonstiges

- Ölheizung aus dem Jahr 1988
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer im EG und in den Bädern im Erdgeschoss/1. Obergeschoss
- Modernisierte Fenster (ca. 2015)
- Doppelgarage (Tore 2025 erneuert)

Grundrisse

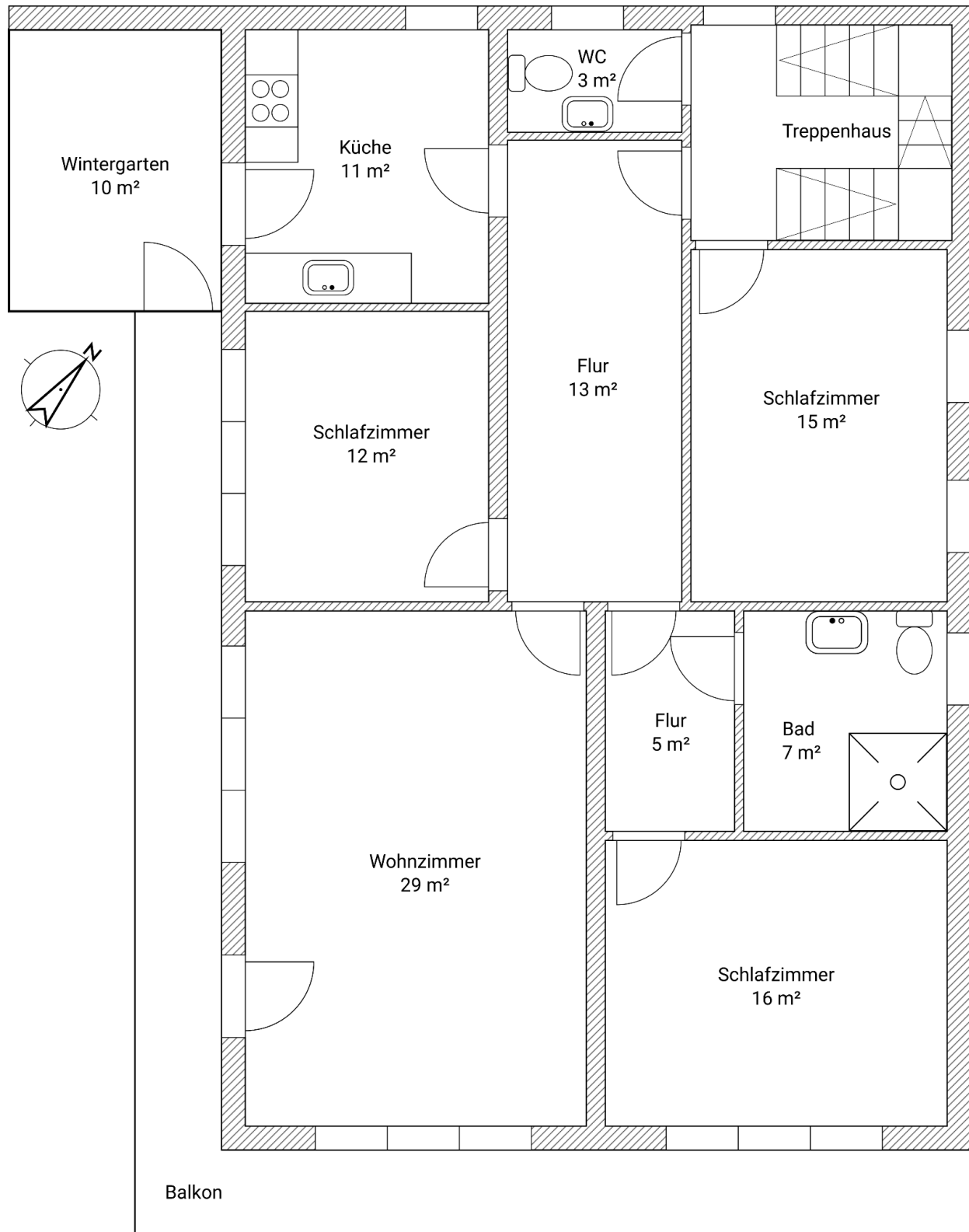




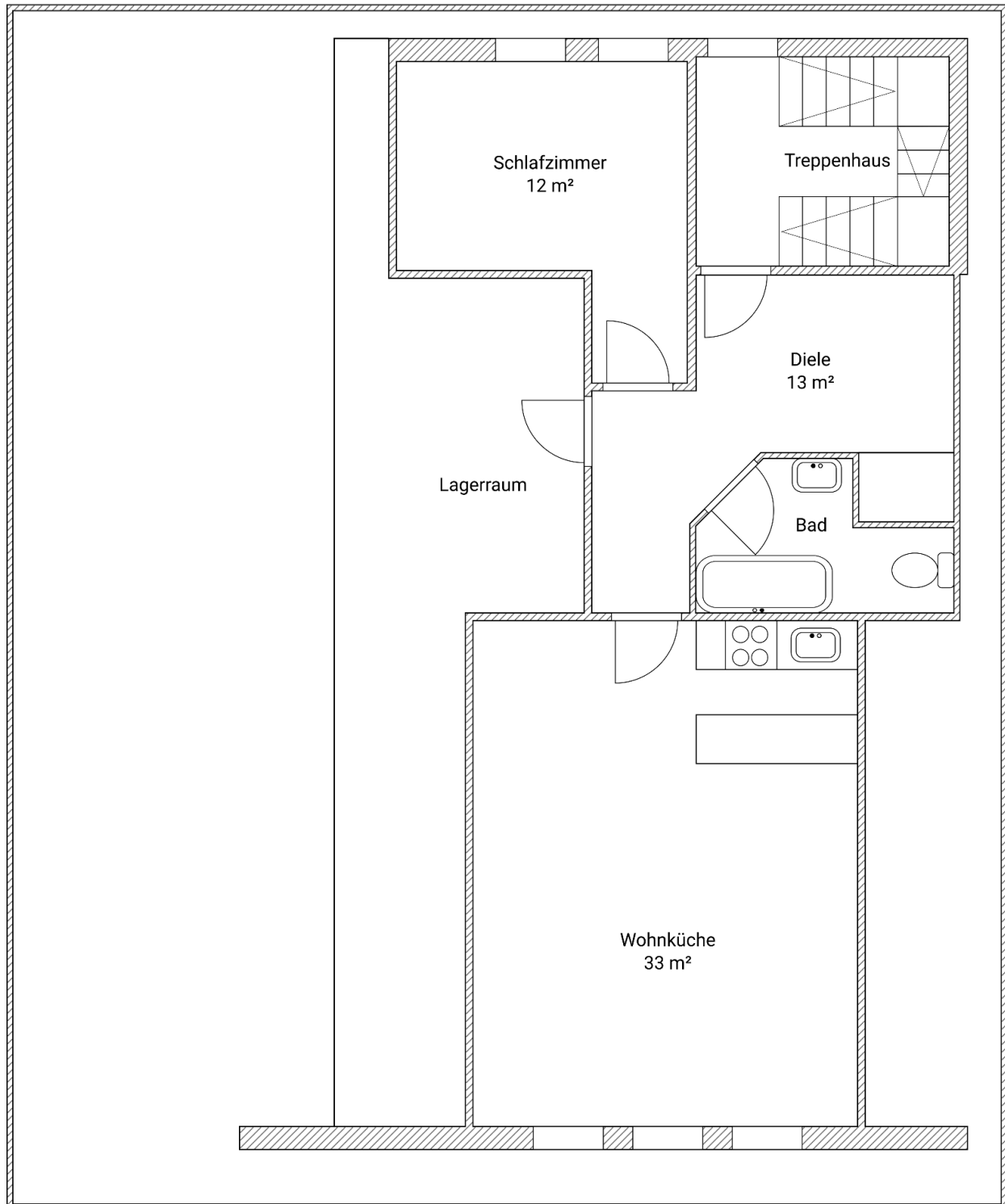
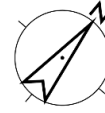
Erdgeschoss



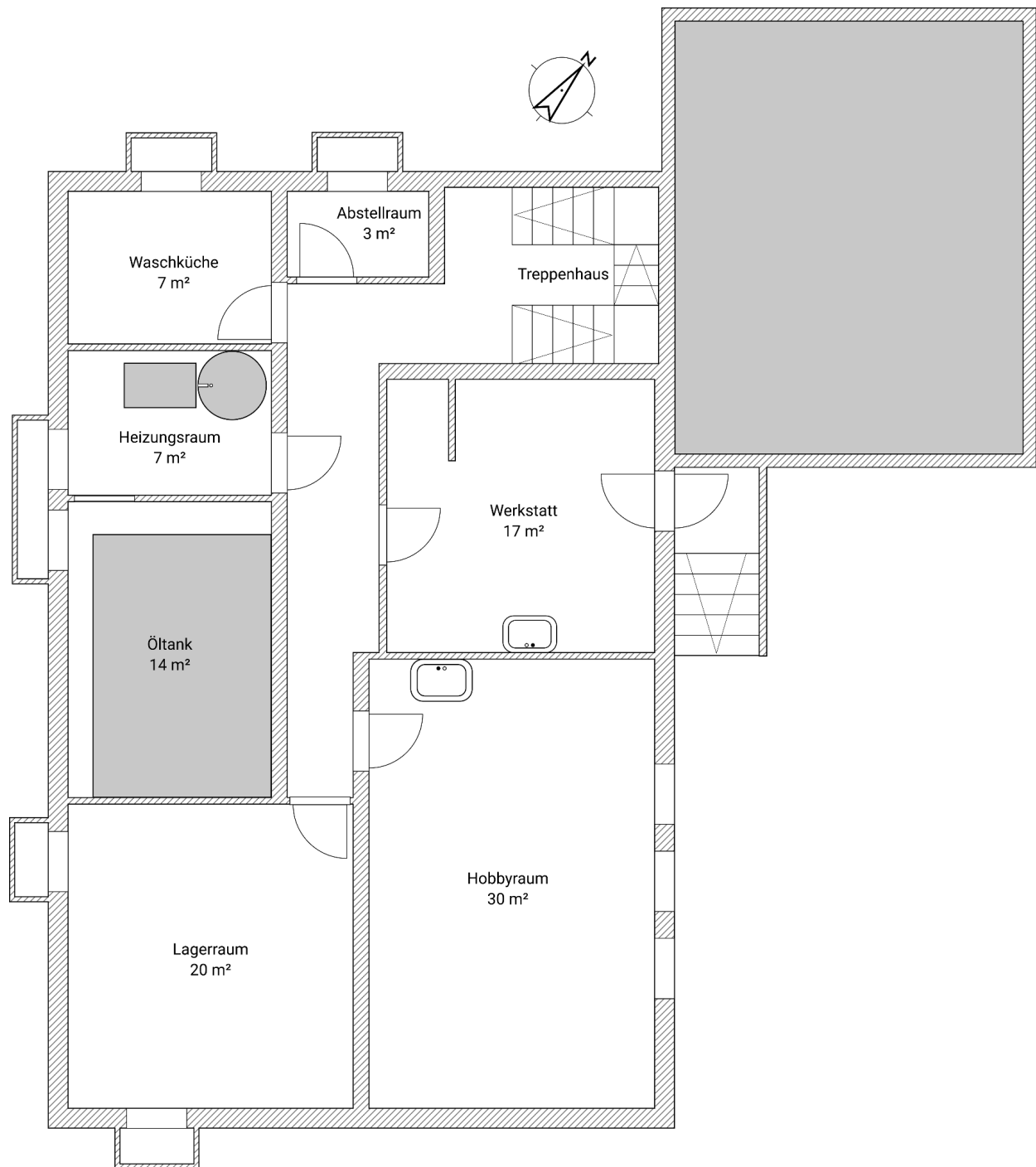
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Keller



Kontakt und Besichtigung

- Ihr Ansprechpartner: Aron Marquart, Elias Marquart
- Telefon: 0176 34254416, 01525 8933668
- E-Mail: aron.marquart@posteo.de, elias.wl.marquart@gmail.com,