

# Exposé

## Landhaus in Wörthsee

### Traumhaftes Landhaus mit idyllischem Garten am Wörthsee



Objekt-Nr. OM-462368

**Landhaus**

Verkauf: **2.200.000 €**

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>	Carports	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das traumhafte Landhaus ist umgeben von einem großen, idyllischen und nicht einsehbareren 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:**

Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

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

## 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 darüberhinaus mehrere Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. einige Fitnessstudios) und interessante

Ausgangsmöglichkeiten gibt es schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	233,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



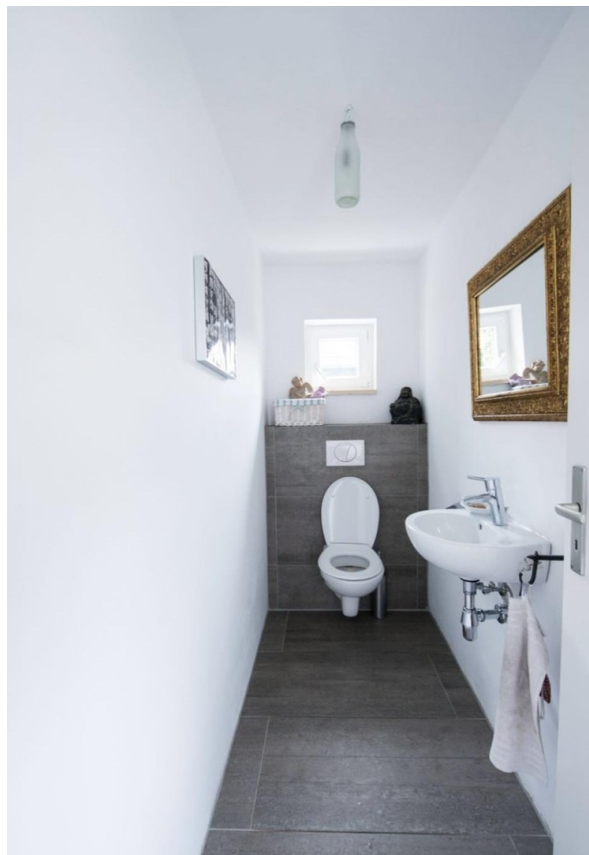
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé Landhaus Wörthsee

# Traumhaftes Landhaus mit idyllischem Garten am Wörthsee



## Fliederstraße 3

82237 Steinebach

Zimmer: 7,50  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.200.000,00 EUR  
Scout-ID: 161362531

### Ihr Ansprechpartner:

Herr Wolfgang Hammerschmid

E-Mail: [hammerhits@gmx.de](mailto:hammerhits@gmx.de)

Tel: +49 172 8867009

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	933,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Erstbezug nach Sanierung
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2014
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Elektro-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Strom
Endenergiebedarf:	233,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	1949
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	3
Stufenloser Zugang:	Ja

# Traumhaftes Landhaus mit idyllischem Garten am Wörthsee



**Fliederstraße 3**  
82237 Steinebach

Zimmer: 7,50  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.200.000,00 EUR

## 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

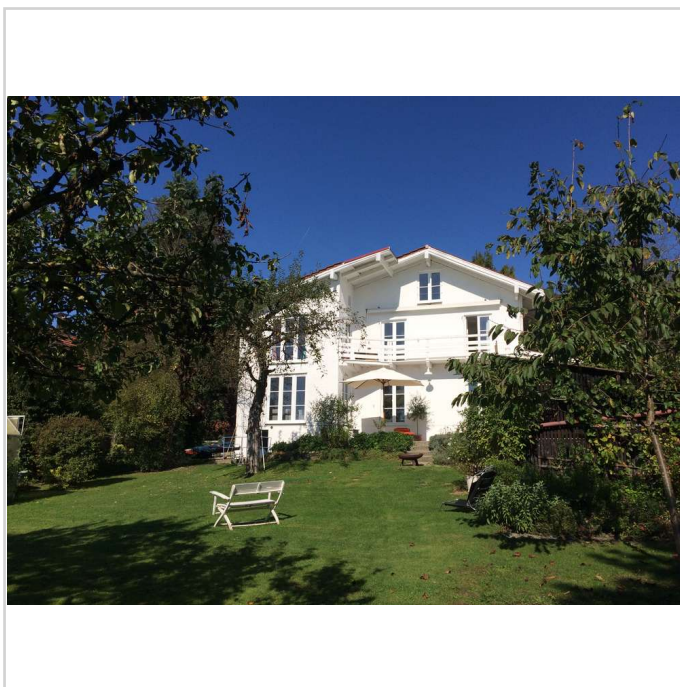
Das 1949 erbaute und in 1961 erweiterte Steinhaus wurde im Jahr 2014 mit viel Liebe umfangreich modernisiert. Der Mittelpunkt der 170 m<sup>2</sup> großen Wohnfläche bildet der lichtdurchflutete Wohn-/Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss mit Zugang auf eine weitläufige Sonnenterrasse und Blick in den 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.

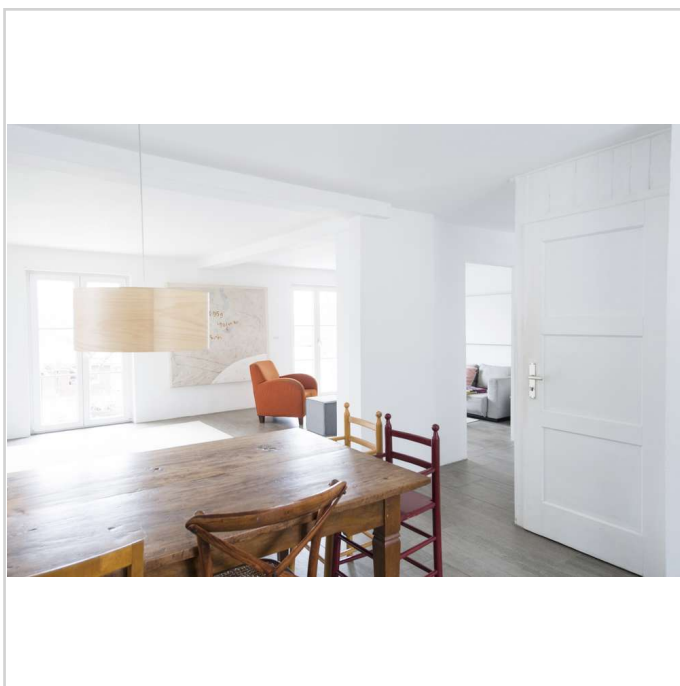
Der Dachgeschossausbau bietet Platz für Hobby oder Kinderspielfläche ausgestattet ,mit zwei großen Dachfenstern. Im ganzen Haus herrscht durch teils wunderschöne Natursteinböden ein angenehmes Raumklima.

## 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.



Garden



Living room

# Traumhaftes Landhaus mit idylischem Garten am Wörthsee



**Fliederstraße 3**  
82237 Steinebach

Zimmer: 7,50  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.200.000,00 EUR



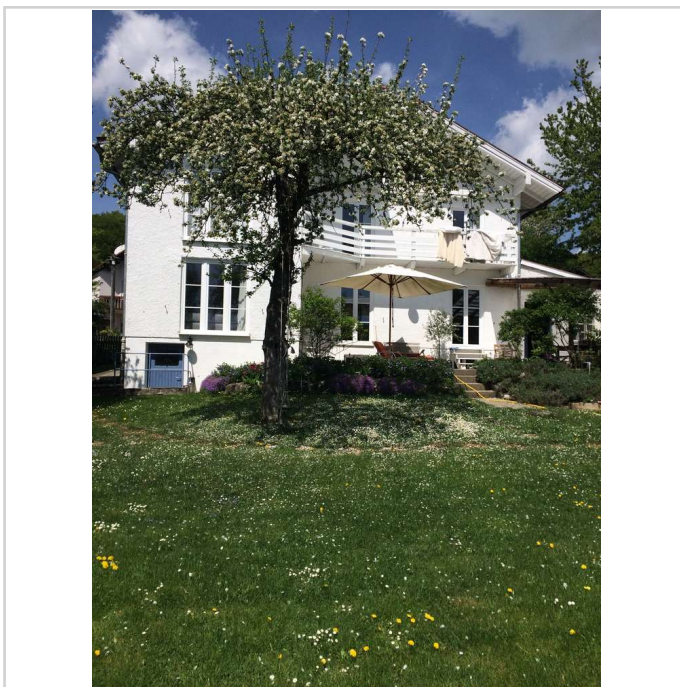
Kinderzimmer



Terasse



Kitchen



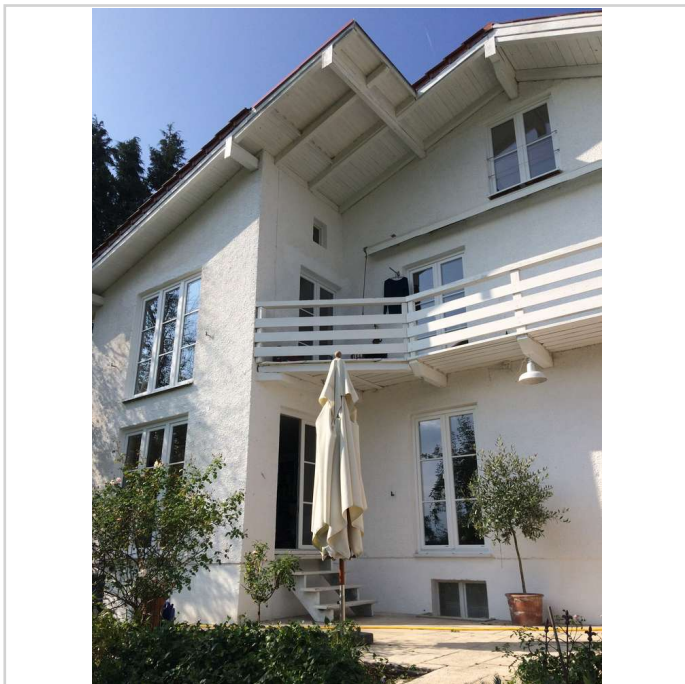
Garden

# Traumhaftes Landhaus mit idyllischem Garten am Wörthsee



**Fliederstraße 3**  
82237 Steinebach

Zimmer: 7,50  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.200.000,00 EUR



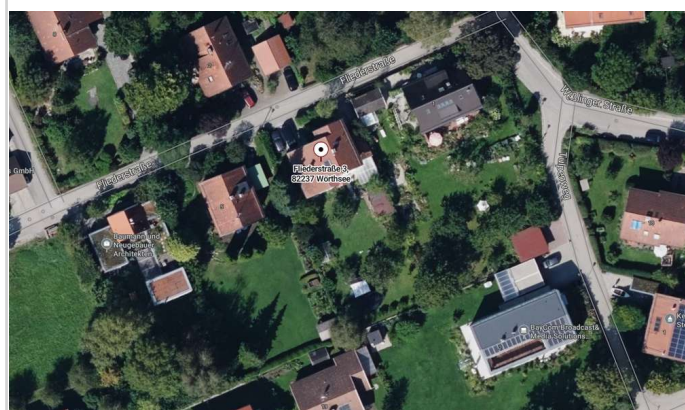
House view



House view



Luftaufnahme



Luftaufnahme

## Traumhaftes Landhaus mit idyllischem Garten am Wörthsee



Fliederstraße 3  
82237 Steinebach

Zimmer: 7,50  
Wohnfläche ca.: 170,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.200.000,00 EUR

