

Exposé

Einfamilienhaus in Kirchseeon

PROVISIONSFREI: Autarkes A+ Familienidyll am Naturschutzgebiet (878 m² Grundstück!)



Objekt-Nr. OM-469168

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:
E. König

85614 Kirchseeon
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	878,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m ²	Carports	2
Nutzfläche	100,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN! WIR VERKAUFEN DEFINITIV PRIVAT UND WERDEN JEGLICHE KALT-AKQUISE IGNORIEREN.

Einzug ins A+ Energieparadies – ohne Renovierungsstress und ohne Maklerprovision! (Sie sparen sich hier über 53.000 € Käuferprovision).

Suchen Sie ein echtes Familienheim in der Region München, in das Sie einfach nur die Koffer packen und einziehen können?

Wir verkaufen unser freistehendes, top-gepflegtes Einfamilienhaus in Kirchseeon.

Warum dieses Haus ein echter Deal ist:

Frisch modernisiert (2020-2024): In den letzten Jahren wurden sämtliche Böden, Sanitäranlagen sowie die Innentüren im Ober- und Dachgeschoss hochwertig erneuert. Es gibt hier absolut keinen Renovierungsstau!

Zukunfts-Technik (A+):

Komplett autark dank Erdwärme und Photovoltaik. Unsere gesamten Energie- und Heizkosten lagen zuletzt bei nur ca. 200 € im Monat! Das ist bei heutigen Zinsen ein massiver finanzieller Vorteil.

Klimatisiertes Schlafen:

Alle Schlafzimmer im Obergeschoss sind bereits mit Klimaanlage ausgestattet – für garantiert entspannte und kühle Sommernächte!

Höchste Bauqualität:

Das Haus wurde statisch extrem aufwendig auf Pfählen gegründet und das komplette Untergeschoss als "Weiße Wanne" (wasserundurchlässiger Spezialbeton) ausgeführt. Das garantiert kompromisslose Stabilität, perfekten Schutz vor Feuchtigkeit und macht den beheizten Keller zu absolut sicherem, hochwertigem Wohnraum.

Maximaler Komfort:

Das gesamte Haus – inklusive Kellergeschoss – wird über eine Fußbodenheizung wohlig warm gehalten. Die hochwertige 25.000 € Premium-Einbauküche wurde 2020 neu eingebaut und ist bereits im Kaufpreis inklusive. Zudem gibt es elektrische Rollläden und Fliegenschutzgitter an allen Fenstern und Terrassentüren.

Das Grundstück (878 m²):

Ein traumhaft eingewachsenes, nicht einsehbares Grundstück direkt am Naturschutzgebiet. Ein riesiger, sicherer Abenteuerspielplatz für Kinder (mit Aufstellpool) und ein absoluter Traum für Hundenauslauf. Es gibt drei Terrassen für jede Tageszeit!

Sicherheit:

Das Haus ist extrem gepflegt, bereits absolut kindersicher (u.a. Treppenschutzgitter) und das Grundstück wird durch eine Außen-Videoüberwachung gesichert.

Die perfekte Kombination aus Natur & Anbindung:

Sie wohnen hier direkt am Naturschutzgebiet in absoluter Idylle, profitieren aber gleichzeitig von einer hervorragenden S-Bahn-Anbindung. Das macht das Haus zur perfekten Oase für München-Pendler, die nach Feierabend kompromisslose Ruhe suchen.

Da wir privat verkaufen, fällt keinerlei Maklerprovision an. Wir bitten ausschließlich um seriöse, schriftliche Anfragen unter Angabe des vollständigen Namens.

Ausstattung

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen und garantiert ein sorgenfreies Wohnen auf höchstem Niveau:

Energie & Bauqualität:

KfW A+ Effizienzhaus: Erdwärmepumpe und Photovoltaikanlage sorgen für sensationell niedrige Nebenkosten (ca. 200 € / Monat für Strom & Heizung!).

Kompromisslose Bausubstanz: Aufwendige Pfahlgründung und komplettes Untergeschoss als „Weiße Wanne“ (absolut wasserdichter, trockener und vollwertig nutzbarer Keller).

Fußbodenheizung im gesamten Haus – inklusive dem kompletten Untergeschoss!

Modernisierungen & Interieur (2020 - 2024):

Hochwertige Premium-Einbauküche (Einbau 2020, Neupreis ca. 25.000 €) – im Kaufpreis bereits enthalten!

Neue, erstklassige Bodenbeläge in den Wohnräumen.

Komplett erneuerte und modernisierte Sanitäranlagen.

Neue, stilvolle Innentüren im Obergeschoss und Dachgeschoss.

Komfort & Sicherheit:

Elektrische Rollläden und passgenaue Fliegenschutzgitter an allen Fenstern und Terrassentüren.

Außen-Videoüberwachung für ein maximales Sicherheitsgefühl.

Kindersicherer Ausbau (z.B. Treppenschutzgitter bereits vorhanden).

Außenanlage & Grundstück:

3 schön angelegte Terrassen für jede Tageszeit.

Aufstellpool mit 10.000 Litern für heiße Sommertage.

Riesige, gepflasterte Auffahrt mit Platz für mehrere PKW, Carport für 2 Autos

Klimatisierung: Moderne Klimaanlage in allen Schlafzimmern im Obergeschoss für optimalen Schlafkomfort im Sommer

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

WICHTIGER HINWEIS: BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN!

Wir verkaufen unsere Immobilie definitiv von privat an privat. Jegliche Makler-Kaltakquise wird ignoriert und gelöscht.

Ihre Ersparnis:

Da der Verkauf provisionsfrei erfolgt, sparen Sie als Käufer knapp 53.000 € an Maklergebühren. Dieses Geld können Sie direkt in Ihre Finanzierung oder Einrichtung fließen lassen.

Besichtigungen & Übergabe:

Eine Besichtigung ist nach vorheriger Terminabsprache jederzeit gerne möglich. Um beidseitig Zeit zu sparen und Besichtigungstourismus zu vermeiden, bitten wir Sie, Anfragen nur bei

ernsthaftem Kaufinteresse und idealerweise mit bereits vorab (grob) geklärter Finanzierbarkeit an uns zu richten.

Bitte senden Sie uns Ihre Anfrage ausschließlich schriftlich über das Kontaktformular unter Angabe Ihres vollständigen Namens und Ihrer Kontaktdaten. Wir melden uns dann zeitnah bei Ihnen zurück.

Die Übergabe der Immobilie erfolgt nach individueller Vereinbarung.

Lage

Die perfekte Symbiose aus Naturidylle und Großstadtnähe

Das Haus befindet sich in einer äußerst begehrten und ruhigen Wohnlage von Kirchseeon, einer aufstrebenden und familienfreundlichen Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Ebersberg (Münchner Osten).

Hier genießen Sie das Beste aus zwei Welten:

Natur pur direkt vor der Haustür: Das Grundstück grenzt unmittelbar an ein herrliches Naturschutzgebiet. Der nahegelegene Ebersberger Forst lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden, Radtouren oder entspannten Hunderunden ein. Sie leben dort, wo andere am Wochenende zur Erholung hinfahren.

Perfekte Anbindung bei überraschender Garten-Ruhe: Ein echtes Highlight dieser Lage! Obwohl Sie die S-Bahn für den bequemen Pendler-Weg nach München (Linien S4/S6) in kürzester Zeit erreichen und in ca. 35 Minuten direkt am Marienplatz sind, genießen Sie auf dem gesamten Grundstück eine herrliche Ruhe. Das Geheimnis liegt in der vorteilhaften topographischen Lage: Der Schall der Bahnlinie wird so abgeleitet, dass er buchstäblich über das Haus und den Garten hinweggeht. Sie können also nicht nur im Haus, sondern auch draußen auf Ihren Terrassen und im großen Garten völlig ungestört entspannen. Über die nahegelegene B304 und den Autobahnring A99 sind Sie zudem auch mit dem Auto bestens angebunden.

Hervorragende Infrastruktur für Familien: Kirchseeon bietet alles, was man für den täglichen Bedarf braucht – und das meist auf kurzen Wegen. Diverse Supermärkte, Bäcker, Apotheken und Ärzte sind direkt im Ort ansässig.

Bildung und Betreuung direkt vor Ort: Für Familien ist die Lage ein absoluter Traum. Es gibt mehrere Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule sowie ein eigenes Gymnasium direkt vor Ort. Ihre Kinder können hier in einer sicheren Umgebung behütet aufwachsen.

Kurzum: Ein extrem wertstabiler und begehrter Standort, der die kompromisslose Ruhe am Waldrand mit der wirtschaftlichen Stärke und perfekten Anbindung der Metropolregion München verbindet.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	28,33 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



25.000€ Premium-Küche

Exposé - Galerie



Helles, modernes Wohnen



Essbereich

Exposé - Galerie



Kamin mit Speichersteinen



Garten am Naturschutzgebiet

Exposé - Galerie



Sonnige Süd-Terrasse



Eine von drei Terrassen



Helles Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Neue Böden im Obergeschoss



Viel Platz für Kinder

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Modernes Duschbad EG



Heller Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Einladende Diele



Flur im Keller

Exposé - Galerie



Büro/Gästezimmer



Visualisierung: Pool-Idee