



Exposé Kranzhornstraße 8, Feldkirchen-Westerham

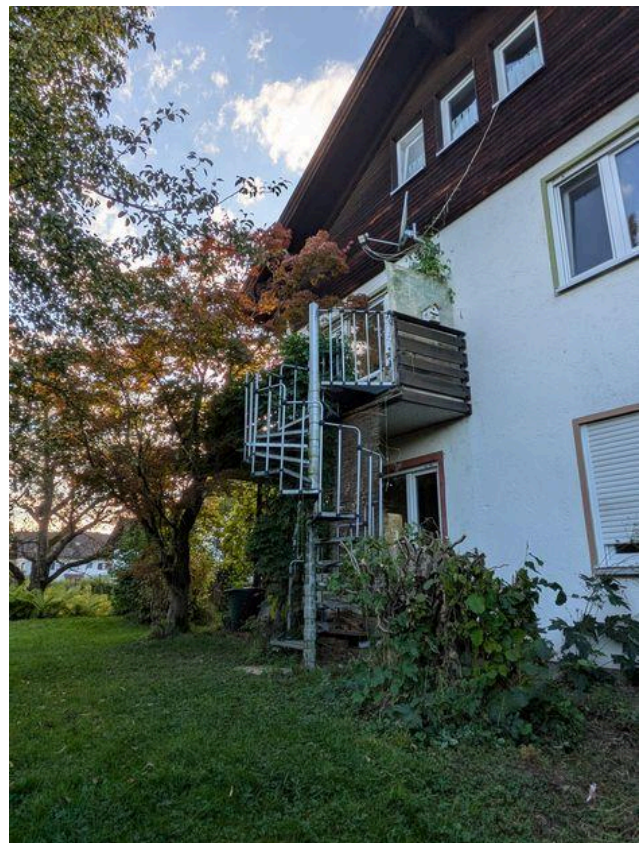
Immobilien-Übersicht

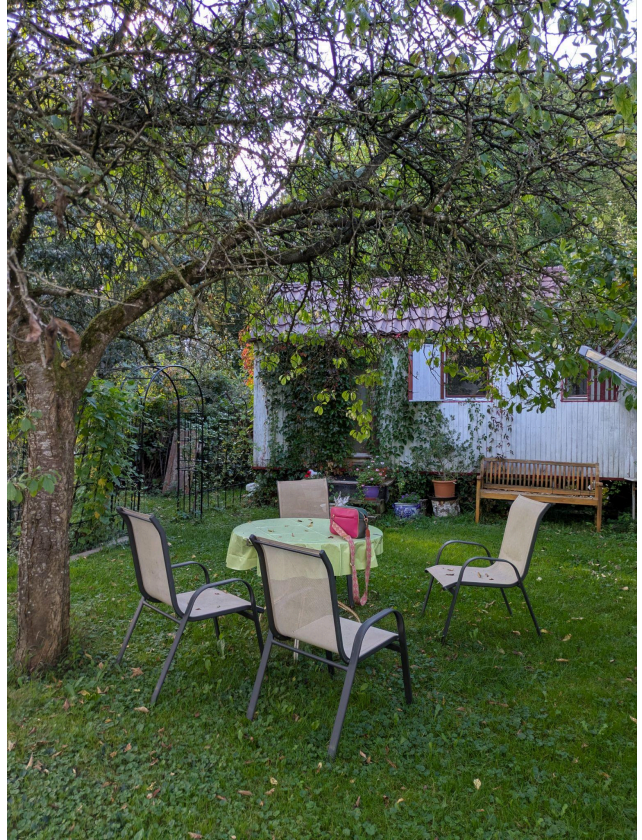
Grundstücksgröße	1301m ²
Wohnfläche	260m ²
Nutzfläche	356m ²
Baujahr	1968
Letzte Modernisierungen	2025 (Garagentore), 2023 (Bad 1. Stock), 2015 (Fenster)
Zimmer	9 Zimmer, 5 Bad/WC (verteilt auf 3 Wohneinheiten)
Kaufpreis	1.390.000€
Verfügbarkeit	Ab sofort
Heizungsart	Zentralheizung (Wesentlicher Energieträger: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

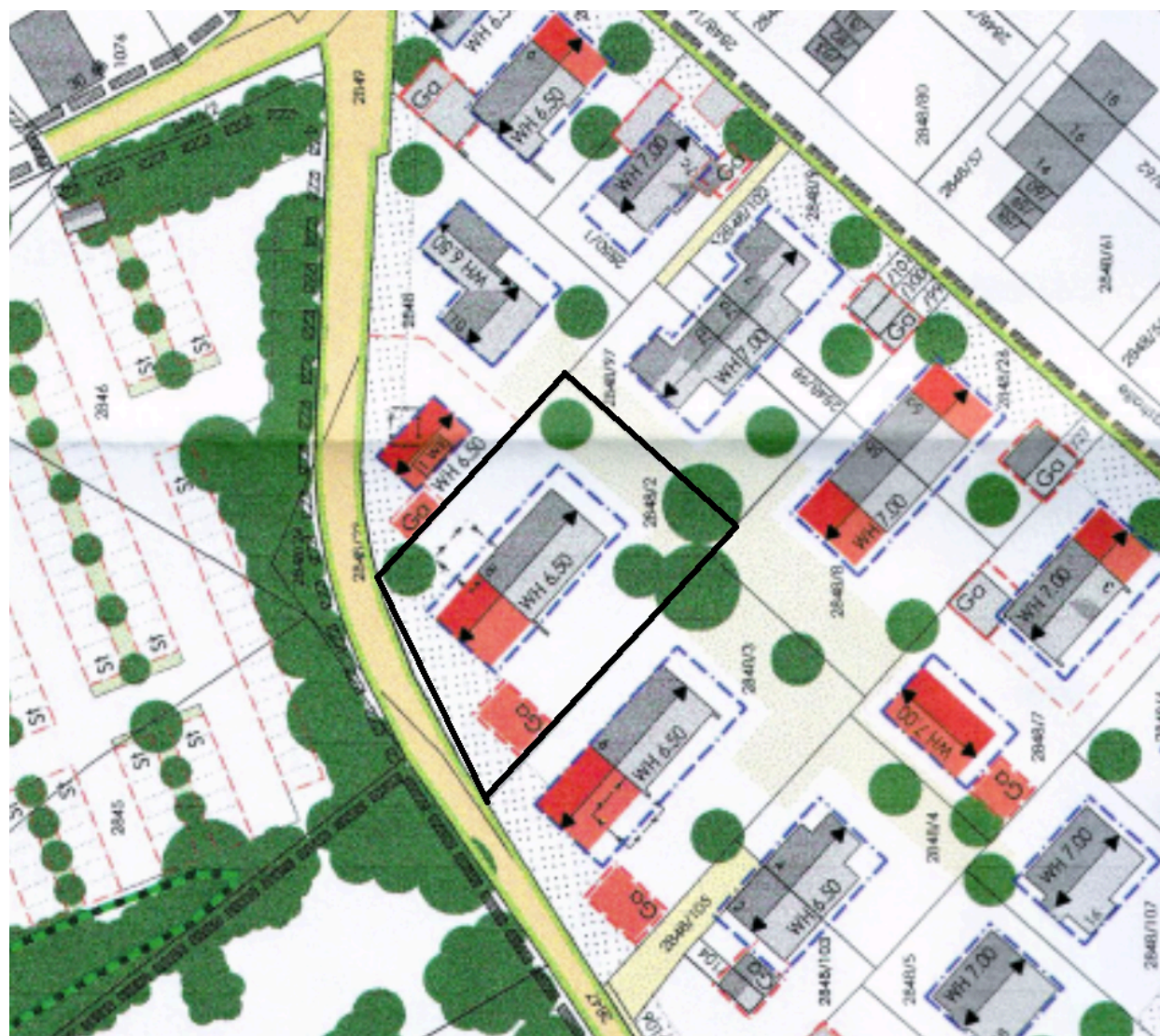
Keller

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)

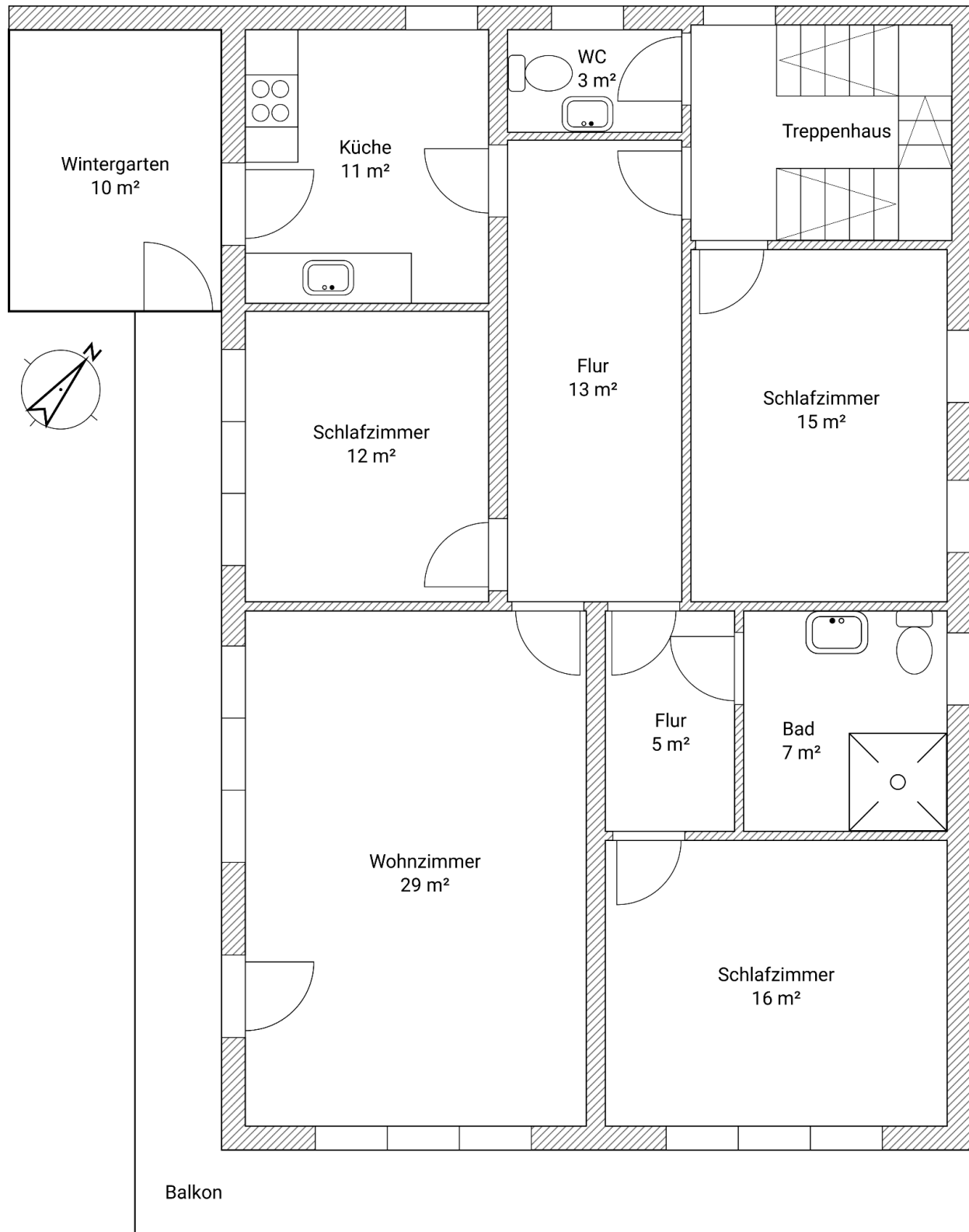
[illegible]



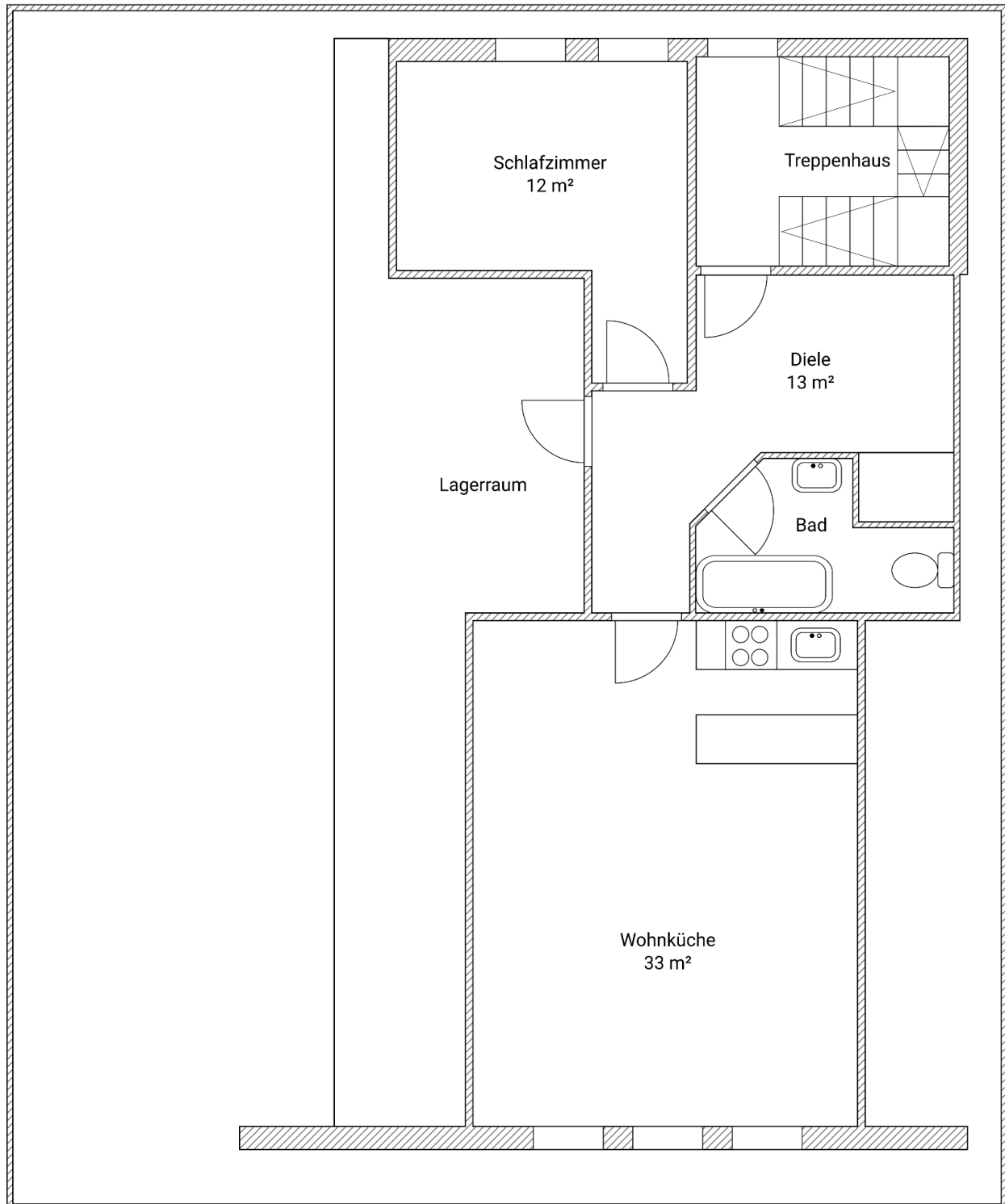
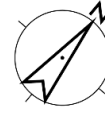
Erdgeschoss



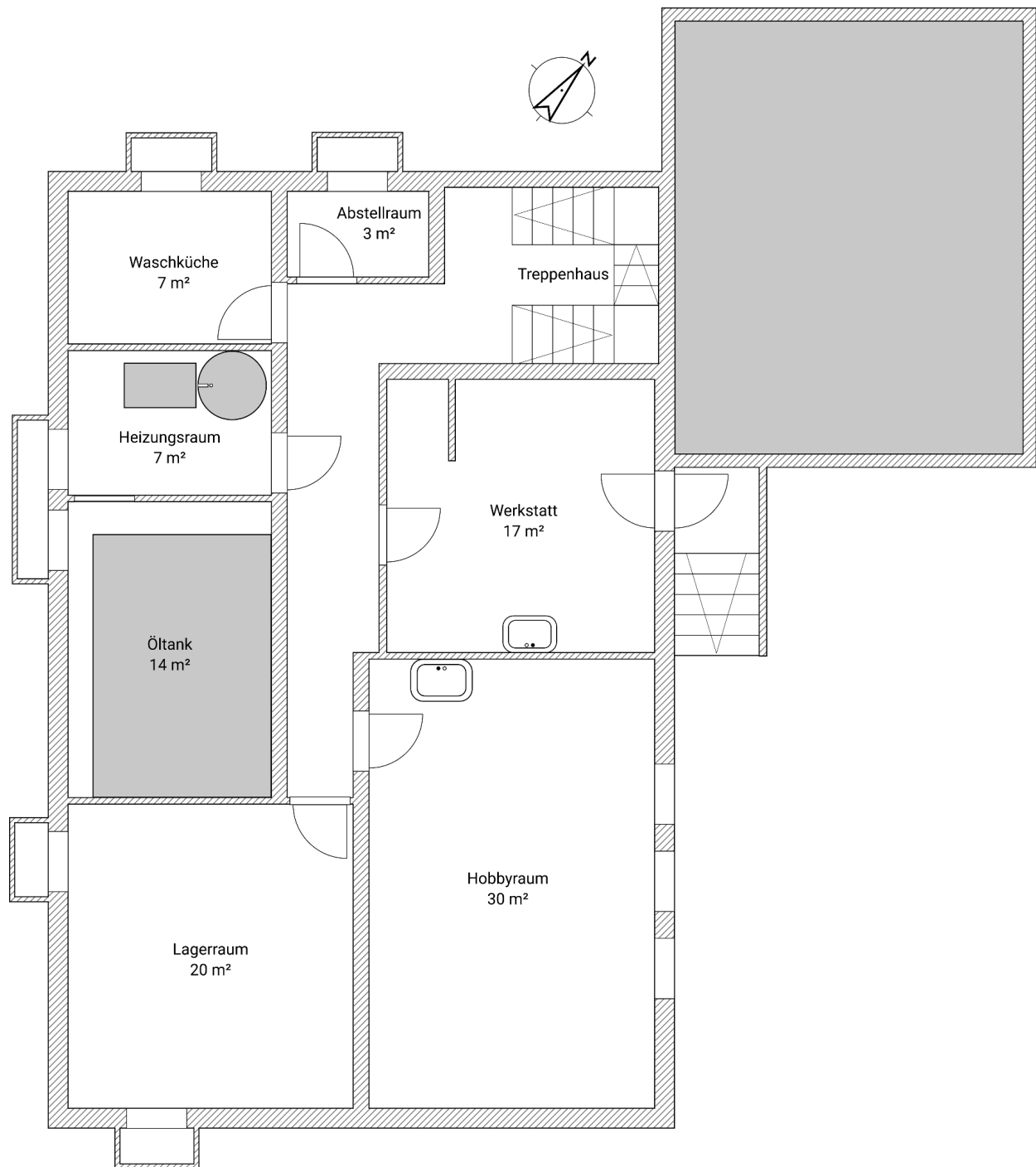
1. Obergeschoss



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,