

VERKAUFSEXPOSÉ · DHH MIT EINFAMILIENHAUSCHARAKTER

Ein Zuhause,
das vom ersten
Moment an
begeistert.

Weilheim in Oberbayern · Ruhige Lage · ca. 192 m² Wohnfläche

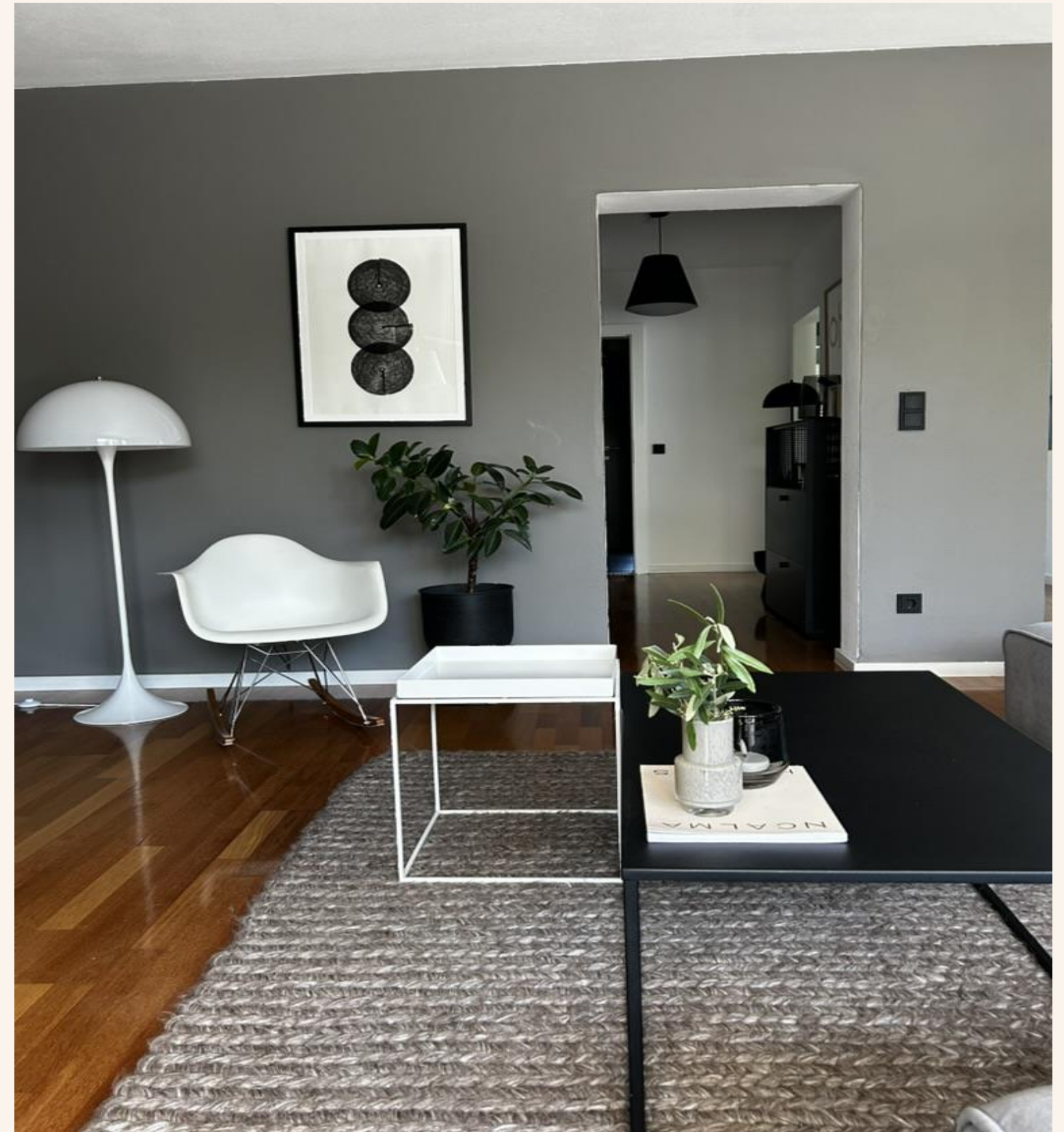


Wir verkaufen nicht einfach nur ein Haus.

Wir verkaufen ein echtes Zuhause – ein Haus voller Wohlgefühlcharakter in Wohlgefühlcharakter in einer ruhigen Gegend Weilheims. Kein Durchgangsverkehr, der stört, sondern Ruhe und Nähe zur Natur und dennoch und dennoch verkehrsgünstig gelegen. Zum Baden an den Starnberger See Starnberger See sind es nur acht Minuten mit dem Auto – Wasser und Berge und Berge zum Greifen nah.

Ob als neues Zuhause für eine Familie, als Rückzugsort für ein naturliebendes naturliebendes Paar oder für alle, die die Nähe von Weilheim und dem dem Starnberger See schätzen. Oder aber auch einfach nur schnell über die über die Autobahn in München oder Garmisch sein wollen - es gibt so viele so viele gute Gründe, sich in dieses Haus zu verlieben.

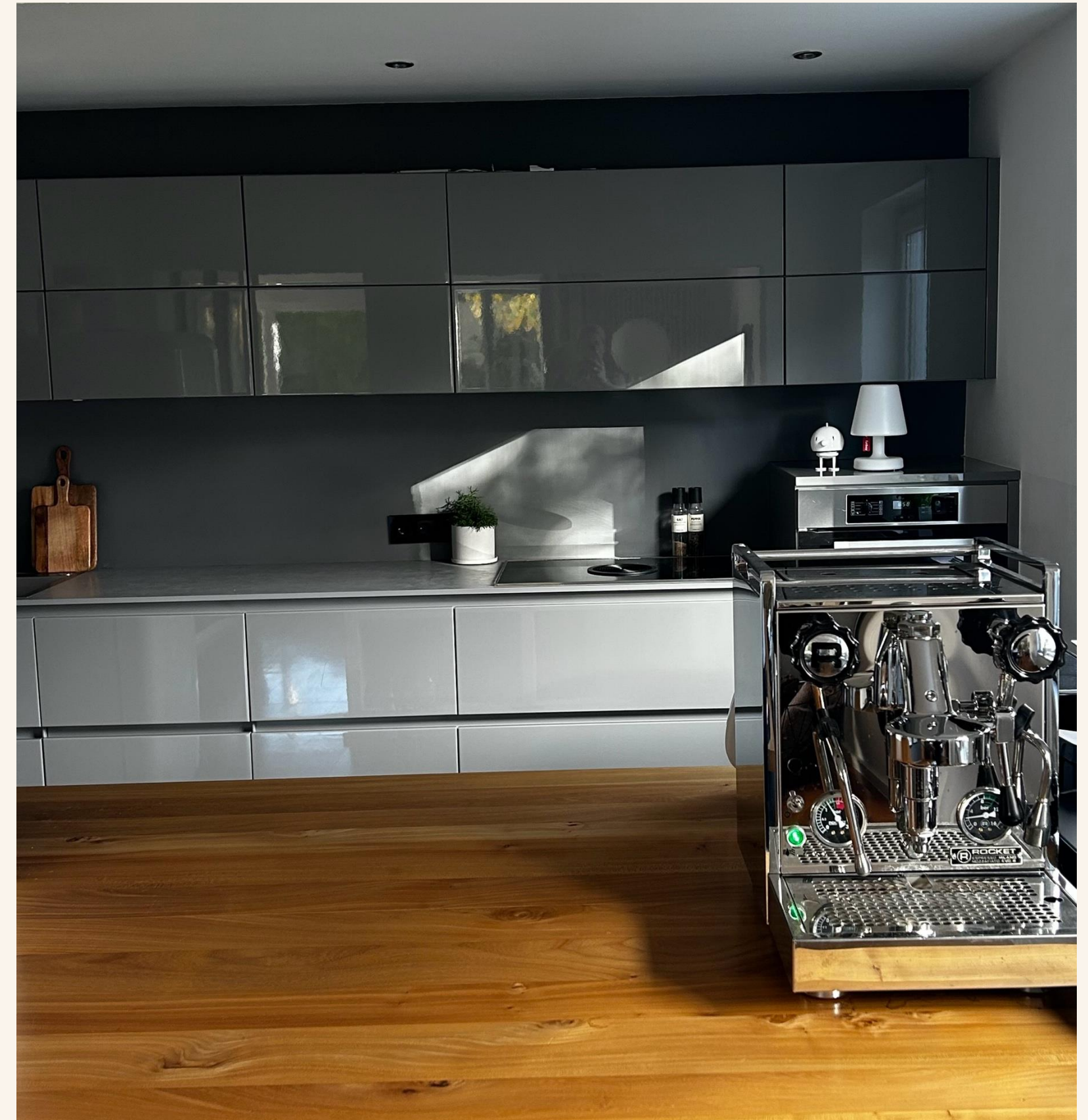
- Ruhige Lage ohne Durchgangsverkehr
- Die Perfekte Infrastruktur von Weilheim
- Starnberger See und die Berge in der Nähe



Gebaut, um zu bleiben.

Das Haus wurde 1979 von einem Architekten mit hervorragender Bausubstanz (Massivhaus) errichtet und seither immer wieder mit viel Liebe zum Detail renoviert worden. Ein Kamin mit Glasfront schafft eine besondere Atmosphäre im Wohnbereich. Große Fenster mit viel Lichteinfall und komplett neue Türen mit hochwertigen Griffwerk-Garnituren, eine energiesparende Holz-Pelletheizung und auch die 2020 angeschaffte, modern Einbauküche vermitteln ein hochwertiges Ambiente auf Schritt und Tritt. Sie müssen nur noch Ihre Möbel mitbringen und können direkt einziehen – ganz ohne aufwendige Sanierung.

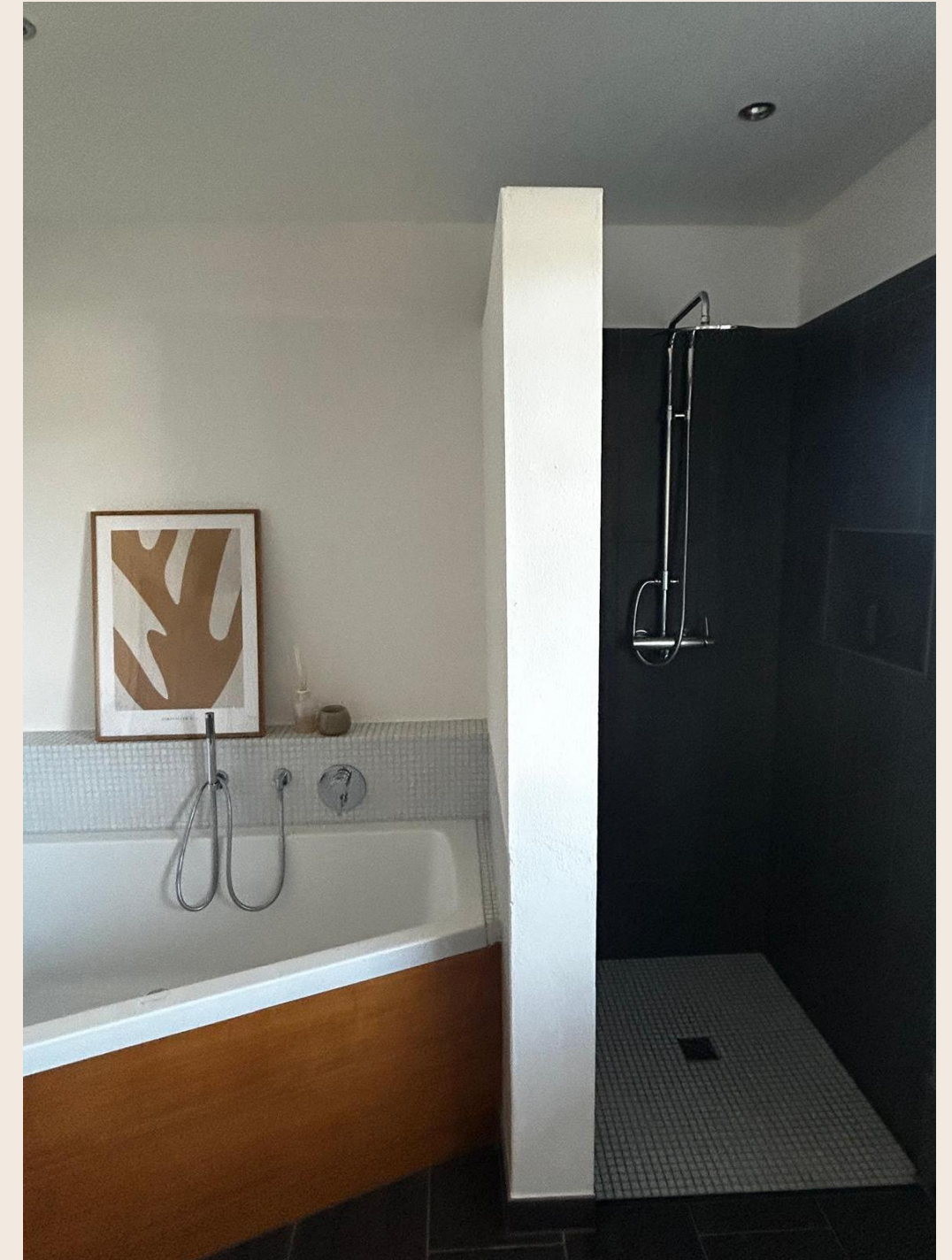
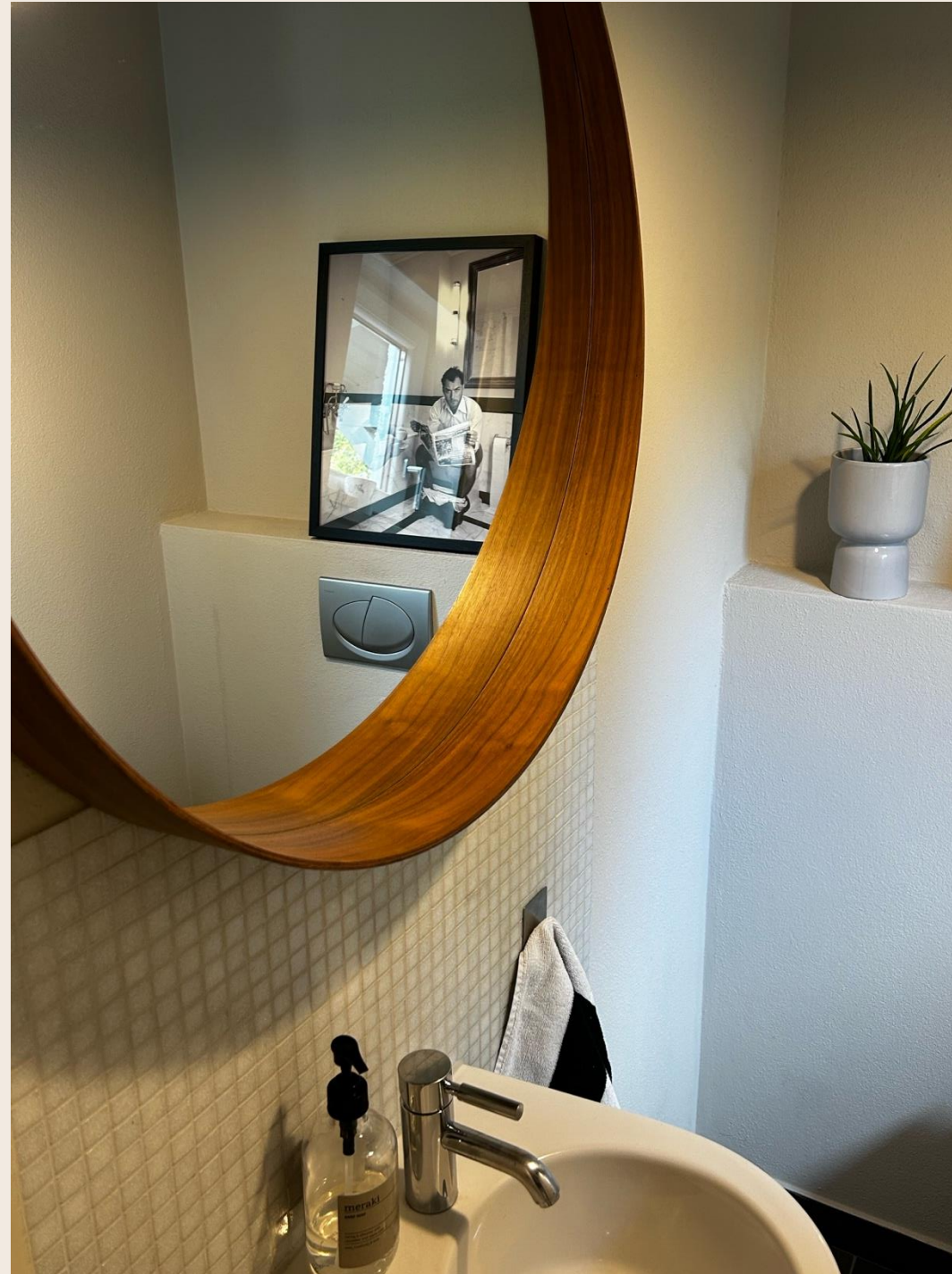
- Massivhaus, hochwertige Qualität
- Kamin im Wohnraum zum Wohlfühlen
- Hell, mit tollem Lichteinfall
- Hochwertiges Ambiente mit Parkettböden
- Nachhaltige Holz-Pelletheizung
- Moderne Entkalkungsanlage (Biocut)



Zwei Bäder, ganz in Ruhe.

Ein großzügiges Bad mit einer Duravit Paiova Eckwanne und Eckwanne und separater Dusche im Obergeschoss, dazu ein dazu ein gepflegtes Gäste-WC im Erdgeschoss – beide mit beide mit ruhigem, warmem Materialmix aus Holz, Mosaik Mosaik und anthrazitgrauen Fliesen gestaltet. Abgerundet Abgerundet durch hochwertige Dornbracht Armaturen.

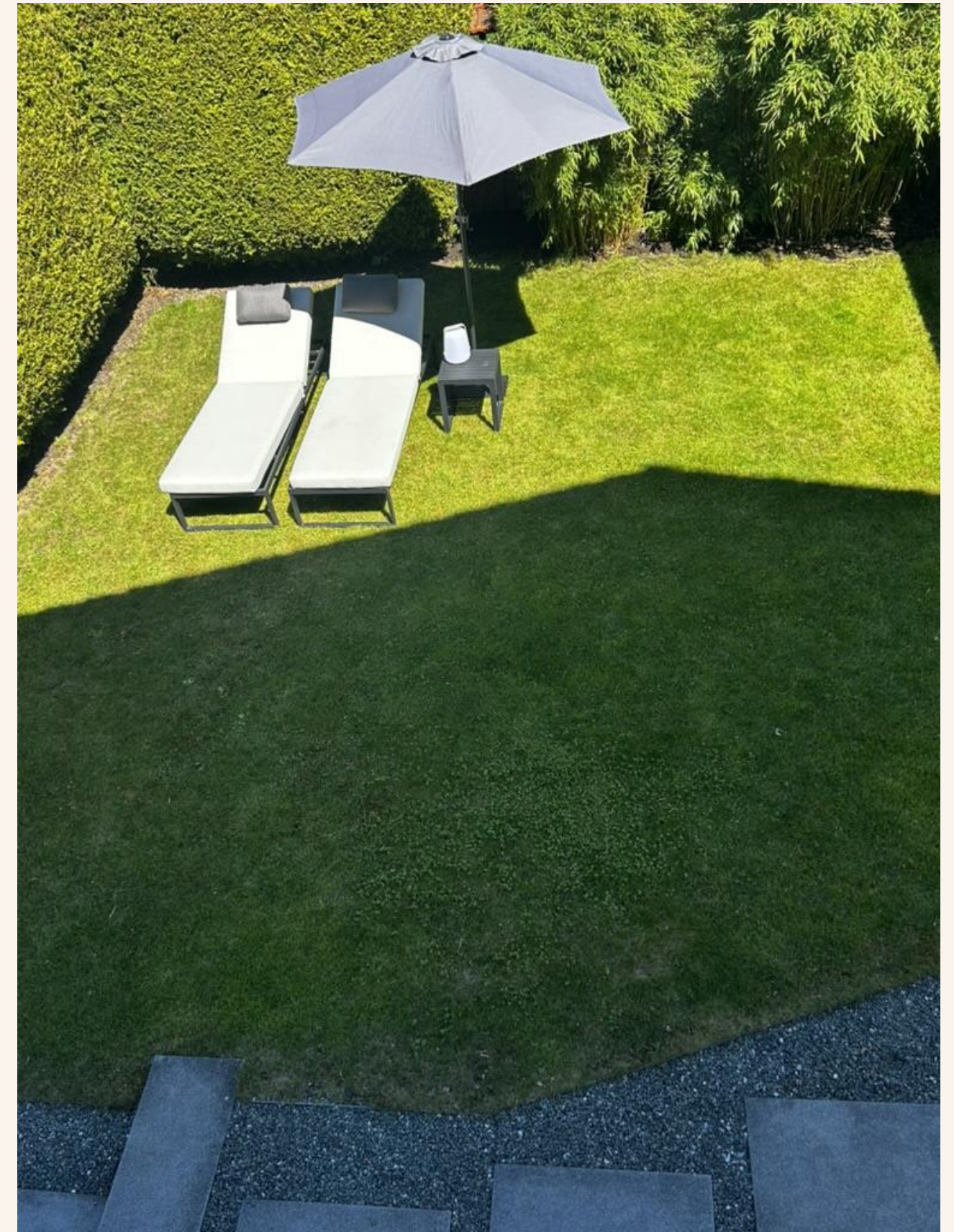
- Modern renovierte u. geflieste Bäder
- Dornbracht Armaturen
- Grosszügiges Masterbad (12 qm)



Ihr sonniger Rückzugsort im Süden.

Der gepflegte Garten besteht aus zwei Teilen. Einem sonnigem Südteil mit einer schönen Terrasse und viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie oder Freunden. Der Ulmenbaum spendet Schatten im Sommer und macht den Garten zu einem idyllischen Paradies. Hier kann man schöne Sommerabende, ein entspannte Grillparty, oder auch einfach ein gemütliches Frühstück im Freien genießen. Im anderen Teil des Gartens kann man auf den Liegen unterm Sonnenschirm relaxen und auf die abendlichen Sonnenstrahlen warten.

- Schön aufgeteiltes Grundstück von 423 qm
- Südausrichtung





Weiter Blick in die Ferne, nahe Berge.

Direkt vor der Haustür beginnt die offene Landschaft rund um Weilheim mit dem Naherholungsgebiet “Hardt” – ideal für Radtouren, Spaziergänge und alle, die den Blick auf die Alpen lieben. Die Kleinstadt Weilheim (23.406 Einwohner) mit Bahnhof, Geschäften, Supermärkten, Schulen, Kindergärten, Krankenhaus und Ärzten bietet alles was es braucht für das tägliche Leben. Schulbushaltestelle und den Kindergarten erreichen sie in weniger als 5 Fußminuten. Die Autobahn München–Garmisch erreichen sie vom Haus schnell in nur 15 Minuten.



WENIGE MINUTEN ENTFERNT

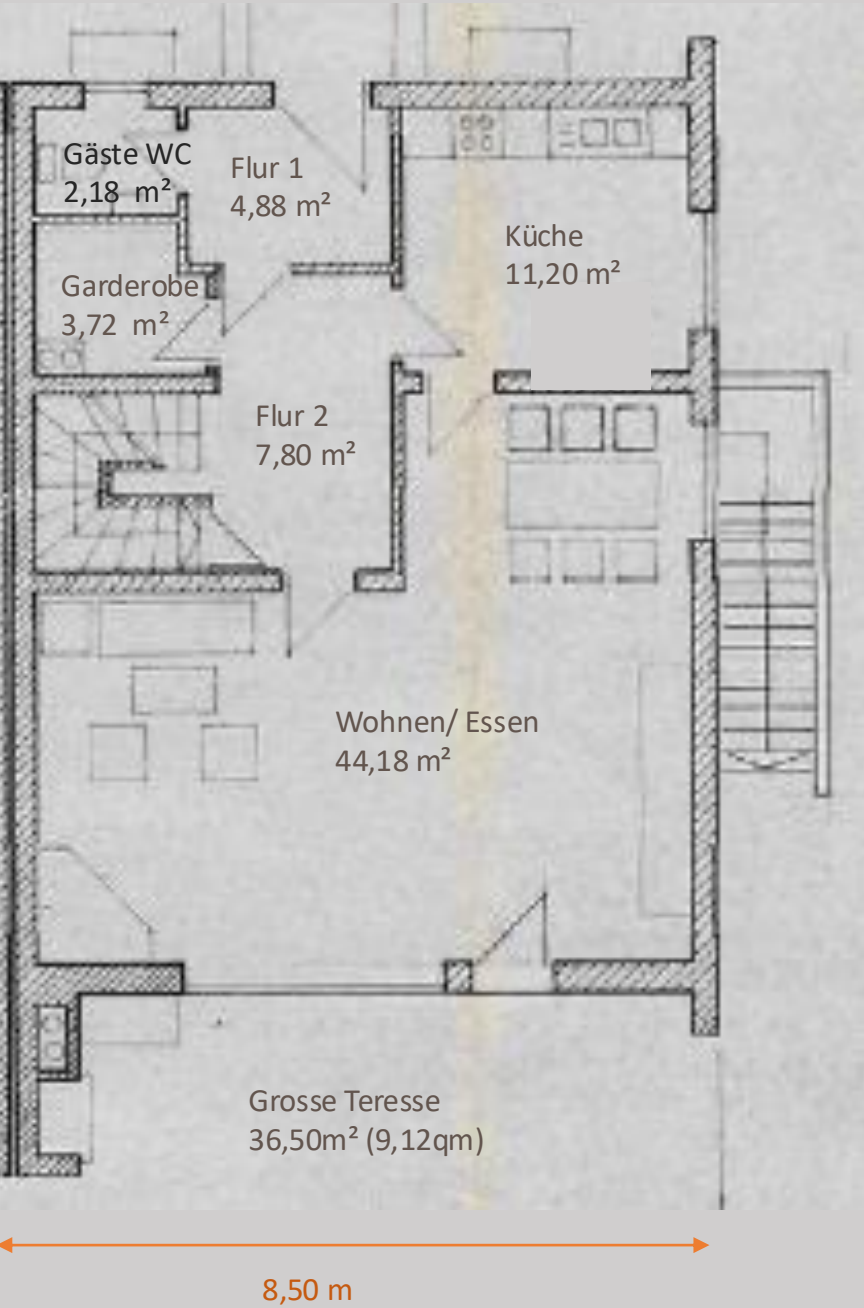
Wasser und Berge, zum Greifen nah.

Nur acht Minuten trennen Sie von den Ufern des Starnberger Sees. Morgens oder abends mal schnell in den See, kein Problem. Baden, Segeln, ein Sommerabend am Steg mit Blick auf die Alpenkette – dieses Stück Lebensqualität liegt praktisch vor der Haustür.

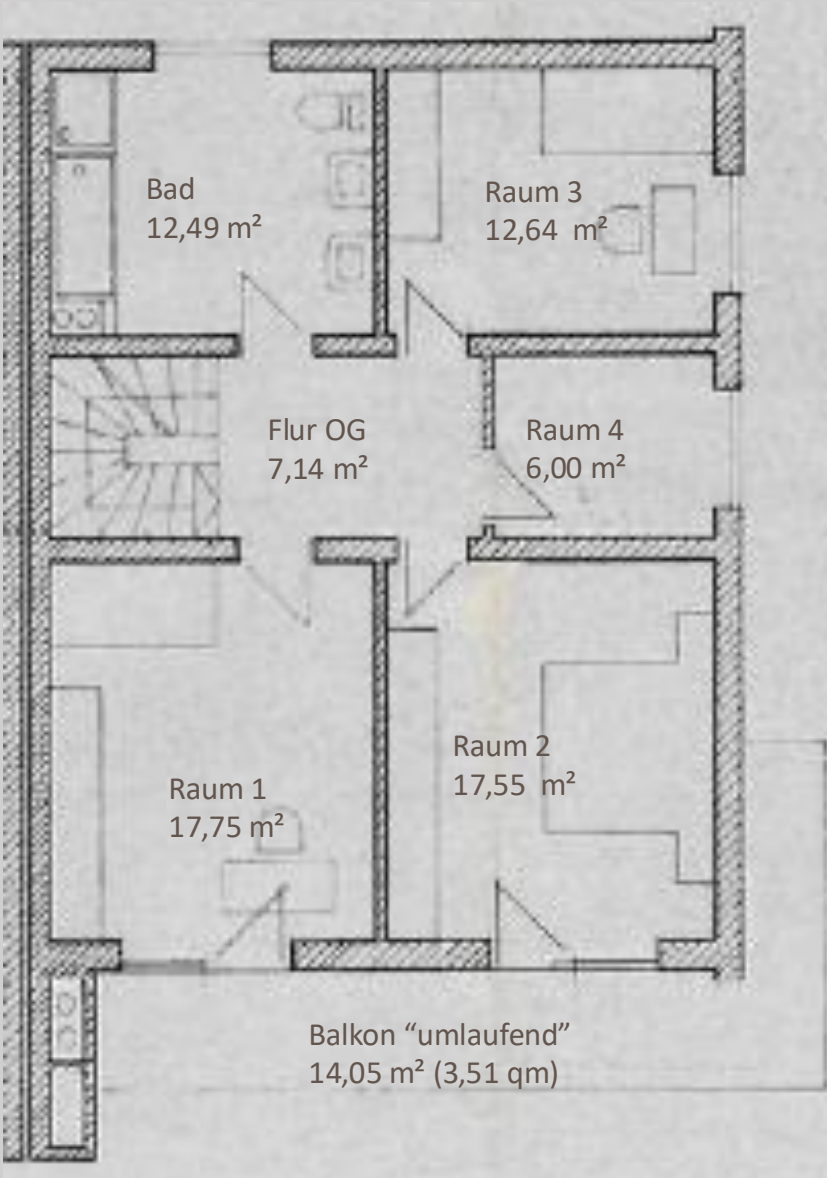
Großzügig geschnitten, klug aufgeteilt.

5 Räume neben dem Wohn-/Essbereich, der Küche und zwei Bädern schenken Ihnen ein großzügiges Raumgefühl auf ca. 192 m². Den Hobbyraum im Keller erreichen Sie bequem über eine Außentreppe mit Tageslichtfenster.

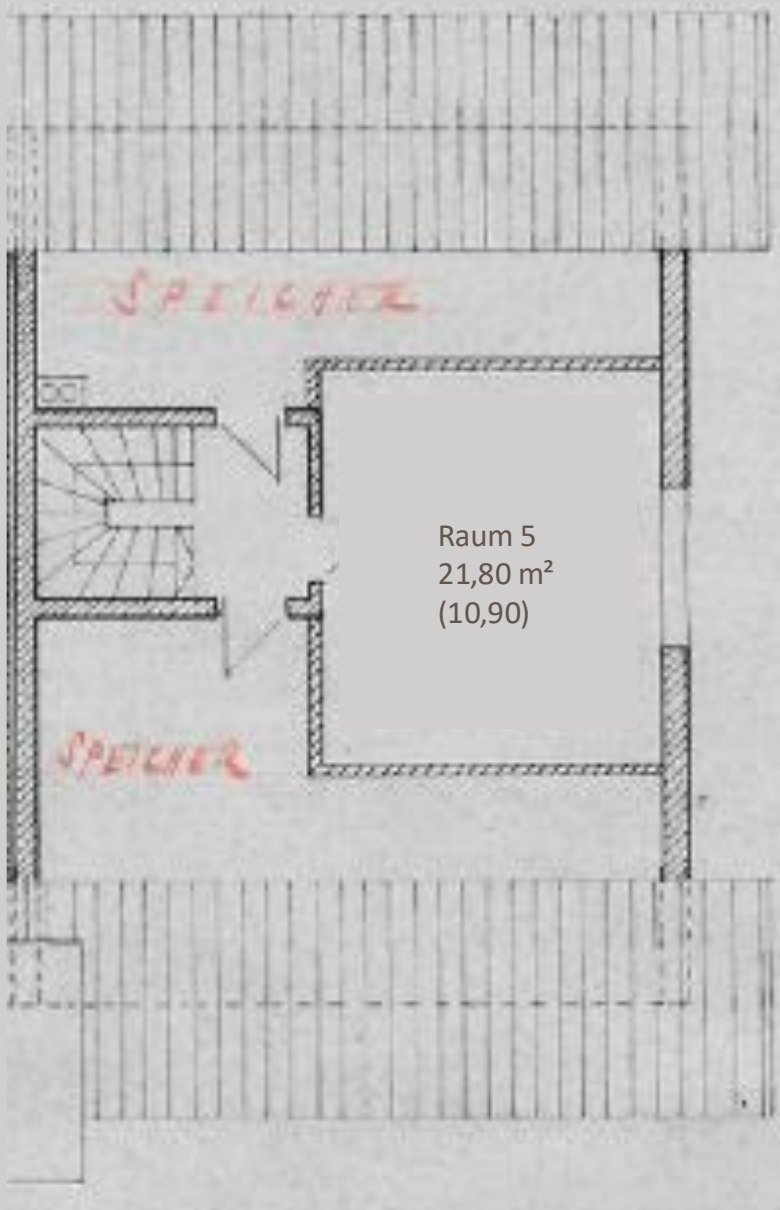
ERDGESCHOSS



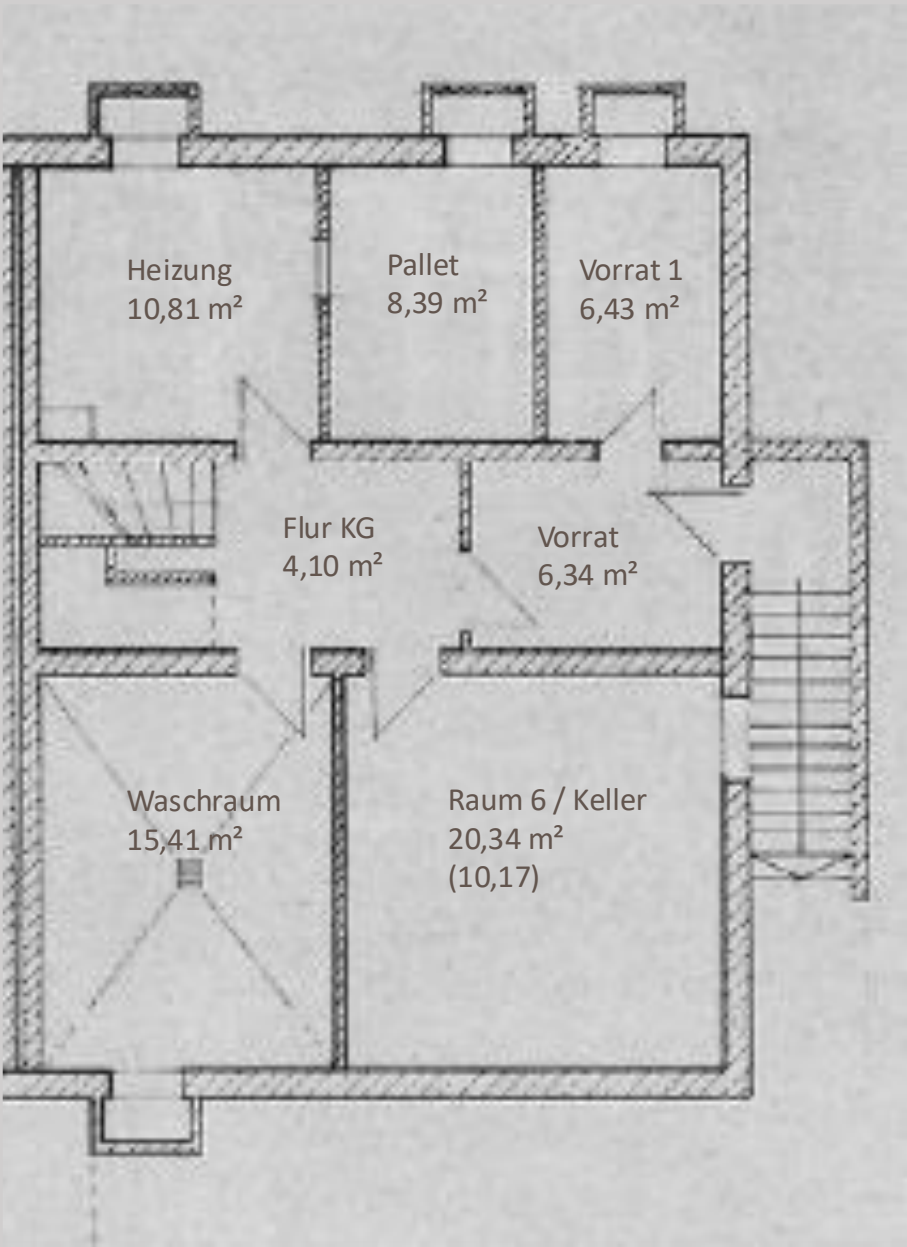
OBERGESCHOSS



DACHGESCHOSS



KELLERGESCHOSS



1979

BAUJAHR

192 m²

WOHNFLÄCHE CA.

6

ZIMMER GESAMT

2

BÄDER



SUBSTANZ

1979 erbaut, kontinuierlich mit viel Liebe zum Detail renoviert, bestes Wohn-/Raum Klima

ZIMMERAUFTEILUNG

Großer Wohn-/Essraum zur Küche hin offen, Kamin mit Glasfront als Kleines Highlight im Eohnraum, 2 große Zimmer im Obergeschoss, ein Raum im DG, großes Bad mit gemütlicher Eckwanne, Schlafzimmer und Ankleideraum, sowie einem Hobbyraum im Keller mit Fenster und Treppe.

KELLER & DACHGESCHOSS

Hobbyraum über Außentreppe, Waschraum, Heizungsraum, Vorratsraum, sowie Ausbaureserven im Speicher

KÜCHE & INNENTÜREN

Moderne Einbauküche mit Miele-Geräten (2020 neu), neu), sowie Innentüren im in 2024 komplett erneuert erneuert mit Designgriffen von Griffwerk

AUSSENBEREICH & LAGE

Sonniger Südgarten mit Terrasse; ruhige Wohngegend ohne Durchgangsverkehr

HEIZUNG & TECHNIK

Holz-Pelletheizung mit großem Lagerraum, Entkalkungsanlage