Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/016156

83620 FELDKIRCHEN-WESTERHAM

Weitläufiges 800 m² Grundstück mit EFH und Ausbaupotenzial in Feldkirchen-Westerham

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 160 m²	ca. 799 m²	5	749.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**749.000 €**
Kaufpreis pro m²	**4.681,25 €**
Wohnfläche	**ca. 160 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 224 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 799 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1976**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teil-/vollrenovierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**

Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Teppich, Parkett**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**14.10.2035**
Ausstellungsdatum	**15.10.2025**
Endenergiebedarf	**218,1 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

Etagen	**3**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**

Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Hausansicht

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde 1976 in solider Massivbauweise errichtet und bietet auf ca. 160 m² Wohnfläche und ca. 242 m² Nutzfläche eine hervorragende Grundlage um auf dem großzügigen Grundstück mit ca. 800 m² ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Bereits beim Betreten wird man von einem großzügigen Flur empfangen, welcher alle Räume des Erdgeschosses verbindet und direkt in das helle Wohnzimmer führt. Als zentraler Mittelpunkt des Hauses überzeugt dieser Raum mit einem Kamin und einem direkten Zugang zum großen, nach Süden ausgerichteten Garten. Dieser lädt zum Entspannen und Verweilen ein und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für eine individuelle Gestaltung – ob mit einer großzügigen Terrasse, einem Pool oder als grüne Oase für erholsame Stunden im Freien.

Auch der sonnige vordere Gartenbereich auf dem weitläufigen Grundstück bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und unterstreicht den großzügigen Charakter dieser Immobilie. Die moderne Küche lässt sich problemlos mit dem Wohnbereich verbinden. So kann ein offenes, modernes Raumkonzept entstehen, welches komfortables Wohnen mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Ein Duschbad mit Waschmaschinenanschluss und Fenster befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich drei gut geschnittene Schlafzimmer, die flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer genutzt werden können. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne, WC, Waschbecken und Fenster komplettiert das Raumangebot. Zur Vergrößerung des Obergeschosses wäre das Anbringen einer Dachgaube und/oder das Anheben des Dachstuhls baurechtlich möglich (§ 34 BauGB).

Zusätzlich bietet der Keller wertvolles Potenzial. Neben einem praktischen Kellerraum stehen zwei zusätzliche Räume zur Verfügung, welche sich ebenso als Homeoffice- oder Hobbyraum nutzen lassen. Das gesamte Untergeschoss profitiert von einer Deckenhöhe von ca. 2,50 m.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

Der ruhige und dennoch zentrumsnahe Standort des Hauses macht es zu einem idealen Rückzugsort für Familien, die die Nähe zu München genießen möchten, ohne auf die Idylle der Natur verzichten zu müssen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch zwei Garagen sowie einen Außenstellplatz, die ausreichend Platz für alle Fahrzeuge bieten.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Feldkirchen-Westerham, eine attraktive Gemeinde im oberbayerischen Mangfalltal. Die westlichste Gemeinde des Landkreises Rosenheim verbindet naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Infrastruktur und einem lebendigen, familienfreundlichen Umfeld. Rund 11.000 Einwohner, zahlreiche Vereine, Kindertagesstätten, Grund- und Mittelschulen sowie vielfältige Angebote für den täglichen Bedarf prägen die hohe Lebensqualität vor Ort. Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Einrichtungen sind gut erreichbar. Die Umgebung bietet ideale Voraussetzungen für Erholung und aktive Freizeitgestaltung. Spaziergänge und Radtouren entlang der Mangfall, weitläufige Wiesen- und Waldwege sowie nahegelegene Badeseen schaffen einen hohen Freizeitwert. Auch der Golfclub Mangfalltal, der Bergtierpark Blindham und zahlreiche Ausflugsziele im Voralpenland befinden sich in der näheren Umgebung. Die reizvolle Landschaft zwischen München, Rosenheim und Miesbach macht Feldkirchen-Westerham zu einem besonders gefragten Wohnstandort für alle, die Naturverbundenheit und gute Erreichbarkeit miteinander verbinden möchten. Der Bahnhof Westerham bietet regelmäßige Regionalbahnverbindungen in Richtung München und Rosenheim. Die Autobahn A8 ist ungefähr 8 Kilometer entfernt. Die Fahrtzeit nach München beträgt ca. 30 Minuten.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Wohnzimmer mit Gartenzugang



KI-generiert: Wohnzimmer

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



Küche mit Blick ins Grüne



Moderne Küche mit Essbereich

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Schlafzimmer EG



KI-generiert: Hauseingang

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Duschbad EG



Schlafzimmer 1 OG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



Elternschlafzimmer OG



Schlafzimmer 2 OG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Badezimmer OG



KI-generiert: Hobbyraum KG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



Süd-Terrasse



KI-generiert: Obstgarten

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Garten

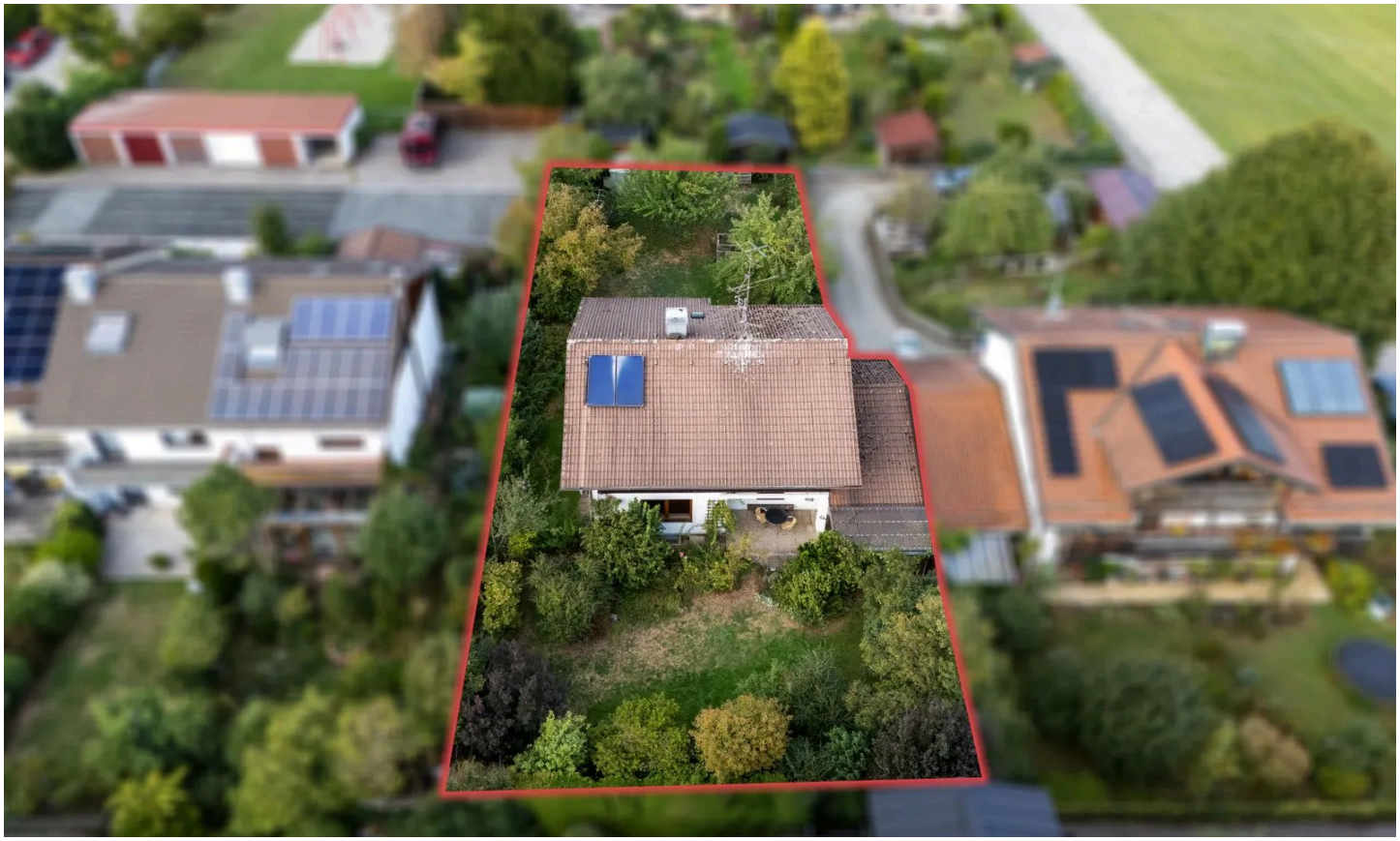


Hinterer Garten

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



Ca. 800 m² Grundstück

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

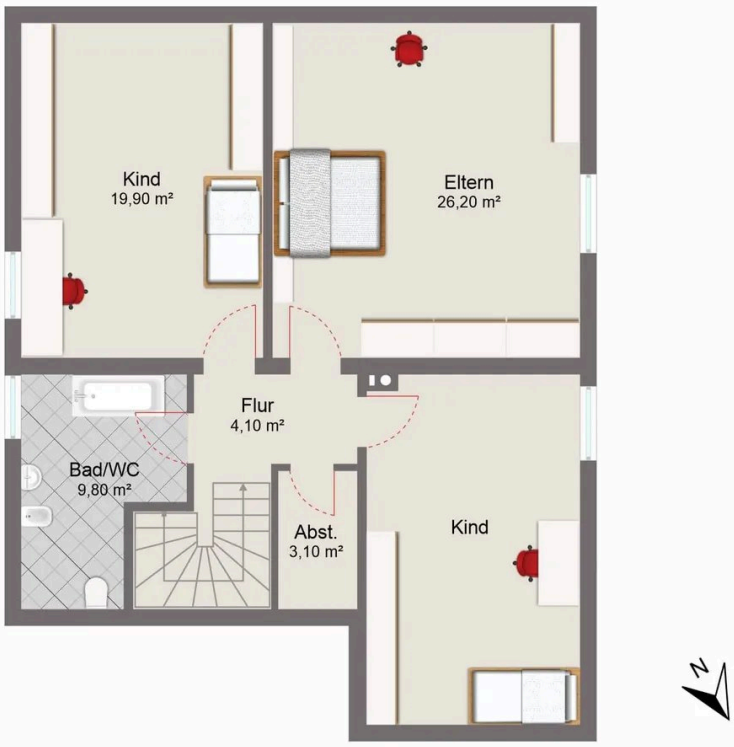


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Sparkassen Immobilien-Service

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sophie Maier

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 91

E-Mail: Sophie.Maier@sis.de

Diese Immobilie online