Andechs / Frieding – Andechs

Landleben mit Komfort: Modernes Einfamilienhaus mit Alpenpanorama

Objektnummer: 23032015-b

KAUFPREIS: 1.327.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 500 m²

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Auf einen Blick

Objektnummer	23032015-b
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	2012
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.327.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 82 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	PELLET
Energieausweis gültig bis	18.09.2033
Befeuerung	Pelletheizung

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	76.10 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Ein erster Eindruck

Wer sich nach dem bayerischen Landleben sehnt und zugleich bestens an die Infrastruktur des Landkreises Starnberg und die Landeshauptstadt München angebunden sein möchte, den wird die Lage dieses freistehenden Einfamilienhauses begeistern. Der Blick in die Weite mit dem strahlenden Grün der Wiesen und Felder, sowie das Alpenpanorama sind nahezu immer präsent. Um den Weitblick zu genießen, bietet das Haus großzügige, teilweise überdachte Granit-Terrassen, einen Süd-Balkon und viele Fenster mit einem wundervollen Ausblick. Das Haus wurde 2012 in hochwertiger Massivbauweise auf einem ca. 500 m² großen Grundstück am Ortsrand von Andechs - im Ortsteil Frieding - errichtet. Dieses Einfamilienhaus bietet mit 5 Zimmern, ca. 153 m² Wohnfläche und rund 82 m² Nutzfläche einer Familie noch mehr Platz als die blanken Zahlen vermuten lassen. Mit geringem Umbau-Aufwand könnte dieses Einfamilienhaus von zwei Familien genutzt werden, denn auf jeder Wohnetage befindet sich ein Badezimmer sowie Anschlüsse für eine Einbauküche. Die Raumhöhe im Obergeschoss beträgt teilweise ca. 4 Meter, und man könnte in den Schlafzimmern mit dem Einbau von Galerien zusätzliche Nutzflächen schaffen. Der Balkon und die Terrassen sind in der Wohnflächenberechnung anteilig berücksichtigt. Die offene Einbauküche im Erdgeschoss ist mit hochwertigen Bosch-Elektrogeräten und einem Hisense Kühl/Gefrierschrank ausgestattet. Von der Küche blickt man in das großzügige Ess- und Wohnzimmer, in dem der gemauerte Kamin für behagliche Wärme sorgt. Auch das geräumige Untergeschoss bietet allerhand Stauraum. Zuletzt wurden einige Räume des Untergeschosses als Homeoffice und als Hobbykeller verwendet. Dank der Fußbodenheizung und einer Deckenhöhe von über 2,40 Metern sind die Räume sehr flexibel nutzbar. So wurde beispielsweise im Untergeschoss ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna und Wellness-Dusche errichtet. Auf die Umwelt-Verträglichkeit wurde beim Bau dieses Hauses viel Wert gelegt. So wird das Regenwasser mit Hilfe einer 7.500 Liter-Zisterne nicht nur für die Gartenbewässerung genutzt, sondern auch für die Toilettenspülung und den Waschmaschinen-Anschluss. Die Hauptenergieträger sind Holzpellets, welche nach dem aktuellen Heizungsgesetz fortlaufend betrieben werden dürfen. Der mit Brennholz betriebene gemauerte Kaminofen erwärmt nahezu das gesamte Erdgeschoss und auf dem großflächigen Dach sorgt eine Solarthermie-Anlage für warmes Wasser. Zusätzlich hätte eine Photovoltaik-Anlage ausreichend Platz, um das Haus mit Strom zu versorgen. Die Fußböden bestehen aus modernen, großformatigen Naturstein-Fliesen und Eichenparkett. Somit kann die Fußbodenheizung die Wärme optimal im Haus verteilen und im Sommer sorgen die Fliesen für eine angenehme Frische im Haus. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand und es wurde kürzlich renoviert. Zum Haus gehören ein geräumiger Carport und 2 Stellplätze im Freien- ideal also für Do-it-yourself-Handwerker,

die sich mit viel Herzblut dem Tüfteln an Motorrädern und Autos widmen. Als weiteres Highlight befindet sich eine gemütliche finnische Grillhütte, auch "Kota" genannt, im Obstgarten.

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Ausstattung und Details

Energieeffiziente Pelletheizung
Fußbodenheizung
Regenwasserzisterne (7500 Liter) für Toilettenspülung, Waschmaschine und Gartenbewässerung
Solarthermie für Warmwasser
Vorbereitung für Photovoltaik (Leerrohre)
BWT-Entkalkungsanlage
Gemauerter Kaminofen mit Sichtfenster
Sauna mit Wellnessdusche
Anschlüsse für Duschbäder und Küchen in EG und OG (Das Einfamilienhaus kann zur Nutzung von zwei Familien umgebaut werden)
Einbauküche mit Bosch-Elektrogeräten und Kühl/Gefrierschrank und Granit-Arbeitsplatte
Einbauschrank
Garderoben-Möbel
Elektrische Rollläden
Metall-Hochbeet
2 Metall-Gartenhäuser
Finnische Grillhütte – Kota
Bodenbeläge:
Untergeschoss: Natursteinfliesen
Erdgeschoss: Natursteinfliesen
Obergeschoss: Natursteinfliesen, Eichenparkett

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Alles zum Standort

Die Gemeinde Andechs zählt auf Grund ihrer sehr idyllischen Lage, dem weltberühmten Wallfahrtsort „Kloster Andechs“, der vielfältigen Gastronomie und der sehr guten Infrastruktur zu den begehrtesten Lagen im Fünf-Seen-Land. Der Ortsteil Frieding ist sehr ruhig gelegen und doch erreicht man Herrsching, Seefeld, Starnberg und Gilching innerhalb 5-20 Minuten mit dem Auto oder dem Bus. Von hier aus hat man einen sehr guten S-Bahn-Anschluss, um in kürzester Zeit in der bayerischen Landeshauptstadt München oder am Münchner Flughafen zu sein. Über die Autobahn „A96“ ist man in rund 30 Minuten in München. Verbringt man den Tag lieber auf dem Land, so ist man in kürzester Zeit am Ammersee, Pilsensee, Wörthsee, am Starnberger See oder in den Bergen. Im Ortsteil Frieding gibt es fußläufig beispielsweise Einkaufsmöglichkeiten, eine Gastwirtschaft, einen Kindergarten und vor allem eines – das wunderschöne bayerische Voralpenland!

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.9.2033. Endenergieverbrauch beträgt 76.10 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 23032015-b - 82346 Andechs / Frieding – Andechs

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Vivianne Pucer

Maximilianstraße 4 Starnberg / Fünf-Seen-Land
E-Mail: starnberg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com