

Seefeld

# Ein Haus fürs Leben – mit Freiraum und Perspektive

Property ID: 26032006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.450.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 152 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 611 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld**

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## At a glance

Property ID	26032006	Purchase Price	1.450.000 EUR
Living Space	ca. 152 m <sup>2</sup>	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	4	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	2000	Usable Space	ca. 57 m <sup>2</sup>
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	49.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	13.05.2036	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2000

Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



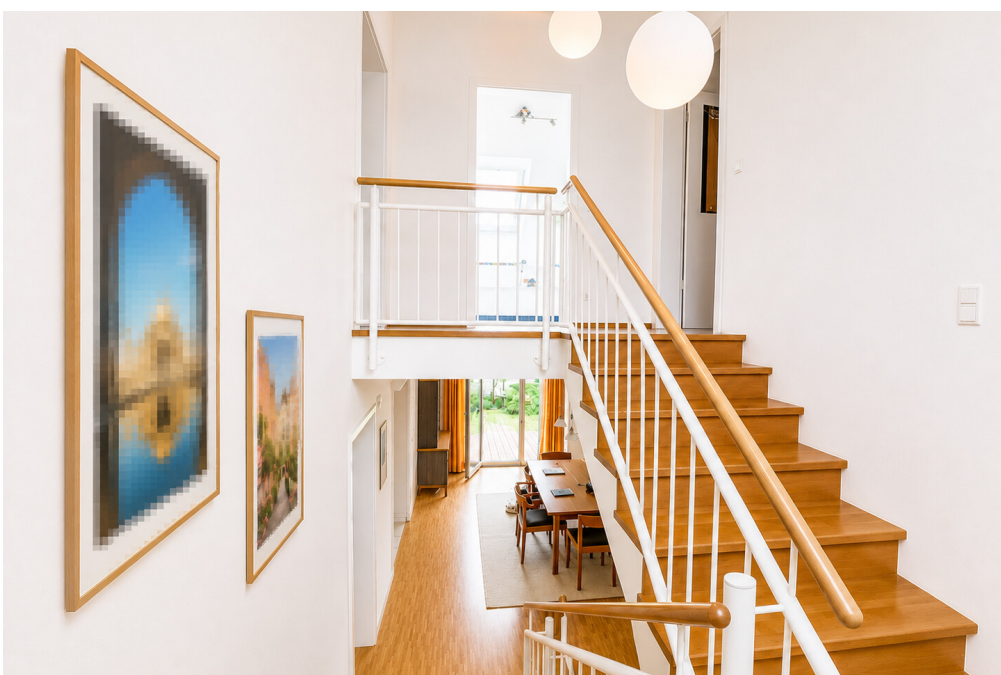
Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld

## The property



**Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld**

## **A first impression**

Dieses freistehende Einfamilienhaus überzeugt durch seine durchdachte Planung, solide Bauqualität und zahlreiche praktische Ausstattungsmerkmale, die den Alltag komfortabler machen. Ein Haus für Menschen, die Wert auf Substanz, Funktionalität und langfristige Wohnqualität legen.

Die Immobilie wurde im Jahr 2000 in massiver Bauweise als Niedrigenergiehaus errichtet und fügt sich harmonisch in die Hanglage oberhalb des Seefelder Ortszentrums ein. Bereits die Ankunft vermittelt ein angenehmes Gefühl von Großzügigkeit: Über die obere Grundstücks-ebene erreicht man zunächst den befestigten Vorplatz mit der geräumigen Doppelgarage. Das Satteldach der Garage schafft zusätzlichen Stauraum.

Wenige Stufen führen hinunter zum geschützten Hauseingang. Dahinter empfängt ein großzügiger Dielenbereich Bewohner und Gäste gleichermaßen. Auf dieser Ebene befinden sich ein Gäste-WC sowie eine praktische Abstellkammer. Der offen gestaltete Essbereich bildet den kommunikativen Mittelpunkt des Hauses und bietet direkten Zugang zur seitlich gelegenen Terrasse. Die geräumige Küche bietet viel Platz zum gemeinsamen Kochen und Genießen.

Über lediglich zwei Stufen öffnet sich der Wohnbereich mit seiner beeindruckenden Raumhöhe und einer großzügigen Raumwirkung. Ein Kaminofen schafft hier eine behagliche Atmosphäre. Große Fensterflächen und der Zugang zum Balkon verbinden Innen- und Außenraum auf angenehme Weise und eröffnen den Blick in den eingewachsenen Garten.

Das helle Treppenhaus mit seinen Holzstufen verbindet die einzelnen Ebenen des Hauses auf natürliche Weise. Im Dachgeschoss erwarten Sie zwei große Schlafzimmer, sowie ein zentral angeordnetes Familienbad mit Badewanne und Dusche. Besonders angenehm ist die Helligkeit dieser Etage, die durch die zahlreichen Dachflächenfenster entsteht und den Räumen eine freundliche Wohnatmosphäre verleiht.

Ein besonderes Plus bietet die Hanglage auch im Untergeschoss. Auf halber Ebene befindet sich ein zusätzlicher seitlicher Hauseingang. Dadurch eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Ob für ein Au-pair, Pflegepersonal, größere Kinder mit dem Wunsch nach mehr Eigenständigkeit oder für ein Homeoffice mit separatem Zugang – diese Ebene bietet flexible Lösungen für unterschiedliche Lebenssituationen. Zwei zum Garten ausgerichtete Räume wurden mit hohem Wohnkomfort ausgestattet. Fußbodenheizung, Parkettboden, große Fensterflächen und eine hochwertige Dämmung

**schaffen Wohnraumqualität und ermöglichen eine Nutzung als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder Hobbyräume.**

**Die hochwertigen Fenster und Türen aus Fichtenholz mit Wärmeschutzverglasung sowie die innen verriegelbaren Schiebeläden aus Lärchenholz verleihen dem Haus seinen unverwechselbaren Charakter. Massives Mosaikparkett in den Wohnräumen, Handtuchheizkörper in beiden Bädern und zahlreiche weitere Details zeugen von der sorgfältigen Planung und Ausführung.**

**Auch technisch präsentiert sich das Haus ausgesprochen fortschrittlich. Bereits bei der Planung wurde großer Wert auf Energieeffizienz gelegt. Die Kombination aus Brennwertkessel-Gastherme, Solarthermie, sowie einer Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2022 sorgt für eine nachhaltige und wirtschaftliche Energieversorgung. In den sonnenreichen Monaten von Ostern bis weit in den Herbst hinein wird der Energiebedarf für Warmwasser und Heizung durch die Solarthermie weitgehend abgedeckt. Individuell steuerbare Fußbodenheizungen im Wohn- und Essbereich, in beiden Bädern sowie in den wohnlich ausgebauten Räumen des Untergeschosses unterstreichen den hohen Wohnkomfort und schaffen ein angenehmes Raumklima.**

**Nachhaltigkeit zeigt sich auch im Wassermanagement: Eine im Garten integrierte Zisterne speist einen separaten Wasserkreislauf für Gartenbewässerung und Toilettenspülungen. Frostsichere Außenwasseranschlüsse erleichtern die Gartenpflege.**

**Im Untergeschoss befinden sich darüber hinaus ein großer Kellerraum sowie der geräumige Technikraum mit den zentralen Komponenten der modernen Haustechnik.**

**Der eingewachsene Garten bietet ein hohes Maß an Privatsphäre. Die nach Südwesten ausgerichtete Terrasse profitiert von der erhöhten Lage und ermöglicht viele Sonnenstunden bis in die Abendstunden. Durch die Position oberhalb des Ortszentrums genießen die Bewohner einen reizvollen Blick über die Dächer und Gärten von Seefeld bis hin zu den umliegenden Wiesen und Feldern.**

**Ein Zuhause, das durch seine hochwertige Bauweise, seine durchdachten Details, seine energieeffiziente Konzeption und seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten überzeugt – heute ebenso wie in Zukunft.**

**Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld**

## **Details of amenities**

**Brennwertkessel-Gas-Therme für Wärme- und Warmwasserversorgung**  
**Solarthermie mit großem Speicher für Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung**  
**PV-Anlage mit Batteriespeicher für die Stromversorgung (2022)**  
**Individuell steuerbare Fußbodenheizung in Wohnzimmer, Esszimmer, Hobbyraum, Gastraum und in beiden Bädern, hier zusätzlich mit Handtuchheizkörpern**  
**Zweiter Wasserkreislauf für Gartenbewässerung, Toilettenspülung - im Garten vergrabene Zisterne (Regenwassernutzung)**  
**Zwei separate Hauseingangstüren: ideale Nutzungsmöglichkeit für heranwachsende Jugendliche, Au-pair, Pflegekraft, Büro etc.**  
**Fenster und Türen aus Fichte, wärmeschutzverglast**  
**Sonderausstattung: Fenster-Schiebeläden in Lärchenholzkonstruktion, innen verriegelbar**  
**In den Wohnräumen Mosaikparkett, massiv**  
**Betonierte Treppenläufe mit Tritt- und Setzstufen aus Eichenholz**  
**Kaminofen**  
**Großzügige Einbauküche in Massivholz mit Markengeräten und einem Gasherd**  
**Waschmaschinenanschluss im Duschbad im UG**  
**Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum unter dem Satteldach**  
**Viel Privatsphäre durch eingewachsenen Garten**  
**Frostsichere Außenwasserhähne für die Gartenbewässerung**  
**Die Immobilie kann voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2027 übergeben werden.**  
**Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne vereinbaren wir einen individuellen Besichtigungstermin.**

**Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld**

## All about the location

Das Fünf-Seen-Gebiet zählt zu den begehrtesten Wohnlagen rund um München. Neben der einzigartigen Naturkulisse und dem besonderen Flair der Seenlandschaft prägt auch die Nähe zu den Alpen den besonderen Charme dieser Region.

Die Immobilie befindet sich in Oberalting, einem Teil der Gemeinde Seefeld im oberbayerischen Landkreis Starnberg. Am nördlichen Ufer des idyllischen Pilsensees gelegen, verbindet dieser Wohnstandort auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Landeshauptstadt München – eine Kombination, die für außergewöhnliche Lebensqualität steht.

In einer angenehmen, verkehrsberuhigten Wohnlage oberhalb des Pilsensees gelegen, eröffnet sich ein schöner Blick über die Dächer von Seefeld. Die Nähe zum See, zu abwechslungsreichen Spazier- und Radwegen sowie zu den vielfältigen Freizeitmöglichkeiten des Fünfseenlandes verleiht diesem Standort einen hohen Erholungswert und eine besondere Wohnqualität. Die Region bietet ein außergewöhnlich breites Freizeitangebot. Ob Wandern, Radfahren, Golfen oder Reiten – hier finden Naturliebhaber und Sportbegeisterte ideale Bedingungen. Vor allem Wassersportler kommen voll auf ihre Kosten: Der Pilsensee liegt nur wenige hundert Meter entfernt, und die zahlreichen Segelmöglichkeiten auf den umliegenden Seen sind ein echtes Highlight. Auch Wintersportler genießen die Vorzüge der Lage: Die Skigebiete der Alpen sind in etwa einer Stunde erreichbar.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, das örtliche Krankenhaus sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen: Die nur wenige Minuten entfernte S-Bahn-Station Seefeld-Hechendorf bietet mit der Linie S8 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt in etwa 35 Minuten sowie zum Flughafen München. Über die nahegelegene Autobahn München–Lindau (A96) und den Autobahnring West sind die Münchner City, die umliegenden Wirtschaftsstandorte sowie der Flughafen ebenfalls komfortabel und schnell erreichbar.

Familien profitieren von einer ausgezeichneten Bildungslandschaft. Mehrere Gymnasien, eine Realschule sowie die renommierte Munich International School sind bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Darüber hinaus ergänzt das 2025 eröffnete Gymnasium in Herrsching das attraktive Bildungsangebot der Region und ist von Seefeld aus in kurzer Zeit erreichbar.

Die Verbindung aus naturnahem Wohnen, hoher Freizeitqualität, erstklassiger Infrastruktur und exzellenter Verkehrsanbindung macht Seefeld am Pilsensee zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Umland.

**Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld**

## **Other information**

**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.

**Property ID: 26032006 - 82229 Seefeld**

## Contact partner

**For further information, please contact your contact person:**

**Vivianne Pucer**

---

**Maximilianstraße 4, 82319 Starnberg**

**Tel.: +49 8151 - 99 85 16 0**

**E-Mail: [starnberg@von-poll.com](mailto:starnberg@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**