

Immobilien-Exposé

**Individuelles Neubau EFH mit freiem
Ausblick auf großem Grundstück in sehr
ruhiger Lage in Wörthsee**

Objekt-Nr.:
93005652

Zum Kauf

in Wörthsee



Details

Gäste-WC

Kaufpreis

1.645.000 €

Wohnfläche

ca. 177 m²

Zimmer

5

Nutzfläche

ca. 60 m²

Grundstücksfläche

ca. 773 m²

verfügbar ab

2026

Provisionspflichtig

Nein

Baujahr

2025

Zustand

Erstbezug

Unterkellert

Ja

Etagen

3

Schlafzimmer

4

Badezimmer

2

Gäste-WC

Ja

Beschreibung

Auf einem großen Hang-Grundstück wird diese freistehende Einfamilienhaus-Villa erstellt. Das Haus wird in moderner, klassischer und wertbeständiger massiver Bauweise errichtet. Auffällig ist die besondere Architektur mit dem etwas versetzten Baukörper sowie den - durch die Hanglage möglichen - zwei unterschiedlichen Pultdach-Ebenen.

Grundstücksgröße ca. 773 qm, Wohnfläche ca. 177 qm, Nutzfläche ca. 60 qm, Kaufpreis € 1.645.000,00.

In dem Kaufpreis enthalten sind:

- Grundstück mit der Eingabeplanung des Architekten
- Baugenehmigung LRA Starnberg (liegt bereits vor)
- Bodengutachten incl. Sickernachweis (liegt bereits vor)

- Artenschutzrechtliches Gutachten (liegt bereits vor)
- Grundstücksvermessung für die Neuaufteilung (bereits erfolgt)
- grundbuchliche Grundstücksteilung (Realteilung)
- Abriss des ehemals vorhandenen Gebäudes (bereits erfolgt)
- Erstellung der EFH-Villa gem. den Bauplänen sowie der Baubeschreibung der Baufirma

Ausstattung

Hier ein kleiner Auszug aus der Baubeschreibung:

- massive Ziegelbauweise
- aktuell gültige Energieeinsparverordnung
- Heizung als Luft/Wasser-Wärmepumpe
- Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Energie sparende Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- massive Treppe mit Holztrittstufen
- Rollläden, elektrisch betrieben
- voll unterkellert mit ausgebautem Hobbyraum
- insgesamt zwei Bäder (mit Handtuchheizkörper) und ein Gäste-WC
- alle Duschen als bodengleich gefliester Bereich
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Innentüren Höhe 2,13 m
- Aussenwände punktuell mit Fassadenverkleidung-/ Gestaltung in Holz
- Kellerräume, HW-Raum, Technik-Raum bereits gefliest
- begrüntes Puldach

Sonstiges

Baujahr: 2025

Befuerung/Energieträger: Wärmepumpe

Heizungsart: Zentralheizung

HINWEIS ZU DEN OBJEKTANGABEN

Alle Angaben und Unterlagen zu dem Grundstück sowie den Bauplänen und Ansichten stammen aus dem Grundbuch sowie von dem beauftragten Architekten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Unterlagen wird unsererseits keine Haftung übernommen.

HINWEIS ZU DEM THEMA PROVISION

Es wird KEINE KÄUFERPROVISION erhoben.

Lage & Umgebung

82237 Wörthsee

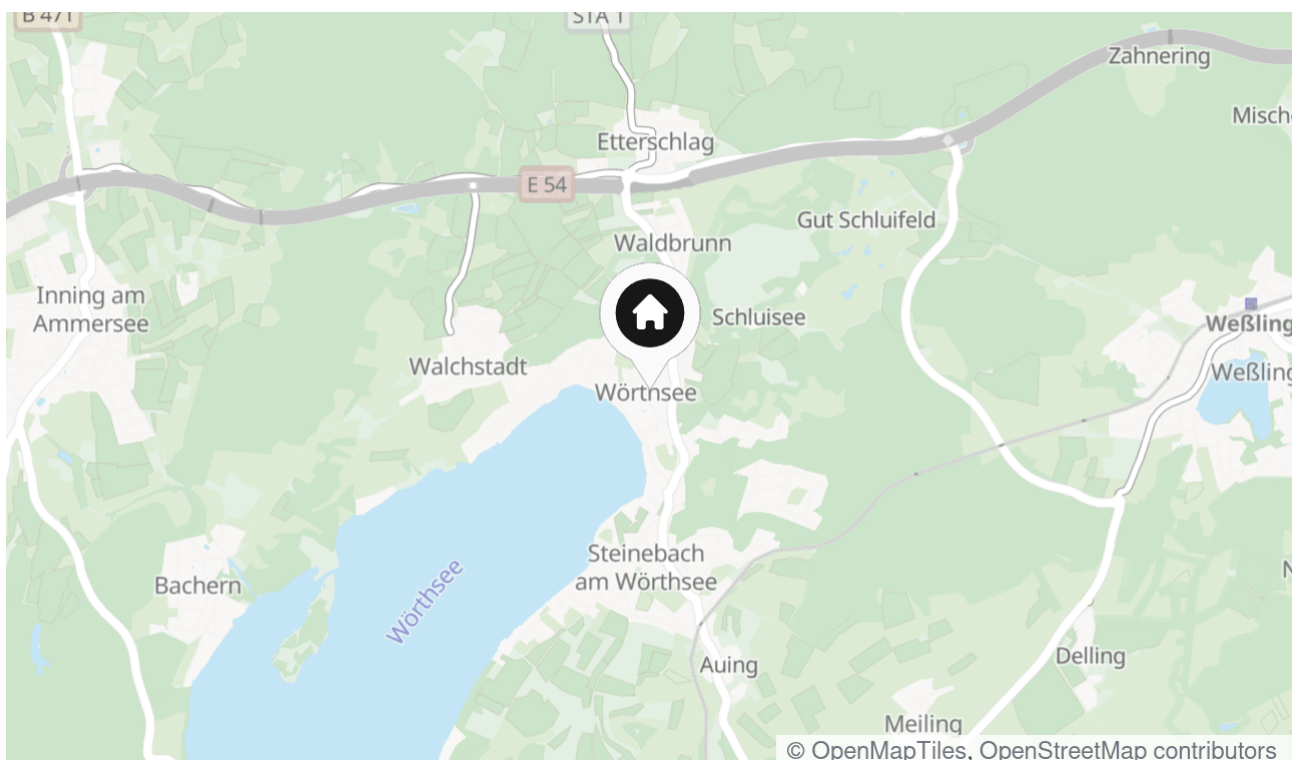
Sie wohnen am schönen Wörthsee in 82237 Wörthsee in der Muldenstr. 10. Es ist eine kleine Seiten-/ Anliegerstraße. Das Grundstück ist ABSOLUT RUHIG gelegen. Durch die Hanglage haben Sie einen tollen Ausblick auf die umliegenden Grundstücke. Das wertige Umfeld besteht aus einer typischen Haus-Wohngegend mit Einfamilien-/ Doppel-/ und Reihenhäusern.

Als freistehendes EFH hat das Haus alle vier Himmelsrichtungen und wird in Verbindung mit den vielen und großen Fensterflächen angenehm hell sein. Natürlich sind die Bereiche Wohnen-Essen sowie die Terrasse nach Süden / Süd-Westen ausgerichtet.

Alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind im Ort vorhanden, der neu erstellte Einkaufsmarkt ist nur ca. 900 m entfernt. Zur S-Bahn-Station (S 8, Station Steinebach) sind es nur ca. 10 Gehminuten.

Über die BAB (A96) ist das Zentrum von München in ca. 40 Minuten erreichbar, über die BAB (A 99) ist der Flughafen München in nur ca. 50 Minuten erreichbar.

Hoher Freizeit-/ und Erholungswert durch die zentrale Lage im 5-Seen-Gebiet. Zum Wörthsee sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad.





Visualisierung Talseite



Blick vom Grundstück (von oben nach unten)



Visualisierung Gartenseite



Visualisierung Wohnen-Essen-Kochen



Visualisierung Bad

Kontakt

Isaakson Immobilien

Kiltrahinger Str. 14

82205 Gilching

Telefon: +49(8105) - 378686

E-Mail: info@isaakson-immobilien.de

Ihr Ansprechpartner

Herr Gerhard Isaakson

Impressum

www.isaakson-immobilien.de/impressum/

Besuchen Sie uns im Internet

www.isaakson-immobilien.de

