

Modernes und energieeffizientes Einfamilienhaus im Weilheimer Westen

82362 Weilheim in Oberbayern, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 5935



Wohnfläche ca.: **130 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **845.000 EUR**



Modernes und energieeffizientes Einfamilienhaus im Weilheimer Westen

Objekt ID	5935
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	82362 Weilheim in Oberbayern
Wohnfläche ca.	130 m²
Nutzfläche ca.	62,27 m²
Grundstück ca.	374 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	2005
Bauweise	Holz
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	Ende 2024
Ausstattung / Merkmale	Carport, Einbauküche, Gäste-WC, Holzbauweise, Kamin, Keller, Separates WC, Terrasse, Wintergarten
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% gesetzl. MwSt. Die Käuferprovision beträgt 2,38% inkl. gesetzlicher Mehrwertsteuer vom verbrieften Kaufpreis und ist fällig bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und



unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Kaufpreis	845.000 EUR
-----------	-------------



Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus wurde im Jahr 2005 in energetisch hochwertiger Holzständerbauweise auf einem ca. 374 Quadratmeter großen, ruhig gelegenen Grundstück im Westen von Weilheim erbaut. Das ansprechend gestaltete und sehr gepflegte Haus verfügt über einen hohen Grad an Unabhängigkeit und sichert ihnen neben sehr geringen Betriebskosten und ein angenehmes, gesundes Raumklima. Das Haus verfügt über eine Photovoltaik-Anlage mit 9KW Leistung und einem zugehörigen Energiespeicher mit 5KW. Damit lässt sich nicht nur der Strombedarf decken sondern Dank vorhandener Wallbox auch ein Elektro- oder Hybrid-PKW laden. Die Viessmann Gas-Heizung wurde im Jahr 2023 erneuert und ist bereits für eine Unterstützung durch die PV-Anlage zur Warmwasseraufbereitung vorbereitet.

Beim betreten der Eingangstüre werden Sie von einer einladenden Diele mit tollen Stellmöglichkeiten empfangen.

Rechter Hand befindet sich das modern gestaltete Gäste-WC, welches über WC, Waschtisch sowie ein Fenster verfügt.

Das Herzstück im Erdgeschoß ist der gemütliche und große Wohn-Ess-Bereich mit Wintergarten samt Panoramaverglasung und angrenzender, offener Küche (Einbauküche samt Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten).

Hier finden sich gemütliche Ecken für erholsame Stunden. Für kalte Wintertage steht zudem ein Kaminofen zur Verfügung.

Der Designboden, die zahlreichen Deckenspots sowie indirekte Beleuchtungsmöglichkeiten erzeugen hochwertiges Ambiente.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auch auf die zugehörige Terrasse und den eigenen Garten mit Süd-West-Ausrichtung. Die vorhandene Markise sorgt an heißen Sommertagen für angenehme Beschattung.

Über die gefällige Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoß.

Hier befinden sich 3 Schlafzimmer (2 davon mit Zugang zum Südbalkon) sowie ein großzügiges Badezimmer. Dieses verfügt über eine XL-Dusche, eine Eckbadewanne, ein WC sowie Waschtisch.

Im Kellergeschoß befinden sich 2 große Hobbyräume bzw. Lagerfläche sowie ein Technikraum, welcher Heizung, Photovoltaik-Speicher sowie die Wasserenthärtungsanlage beherbergt.

Ihren PKW können sie bequem unter dem XXL-Carport (6X6 Meter) unterstellen und falls nötig über die Wallbox mit eigens produzierten Strom betanken.

Im Garten steht ein Gartenhaus für die Unterbringung der Outdoor- und Gartenutensilien bereit.

Das Haus befindet sich in sehr gepflegten Zustand und wurde die letzten Jahre perfekt instand gehalten, gepflegt und modernisiert.

Ausstattung

- Günstige Betriebskosten durch energetische Modernisierung
- Neue Viessmann-Brennwert-Gasheizung (2023)
- Wasser Enthärtungsanlage / Entkalkungsanlage
- PV Anlage samt Speicher und Wallbox (2020, 9KW + 5 KW Batteriespeicher)
- Wintergarten
- Einbauküche samt Elektrogeräten
- Kaminofen



- Deckenspots sowie Ambientebeleuchtung
- Design Fussböden sowie neuwertige Türen
- Südterrasse mit Markise
- XL-Carport
- Gartenhaus

Sonstiges

Provisionshinweis: mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie schließen Sie mit uns einen rechtsgültigen Maklervertrag ab, welcher jedoch erst mit erfolgreichem Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Haftungsausschluss: alle Angaben sind vom Eigentümer, der Makler übernimmt keine Haftung für deren Vollständigkeit und Richtigkeit.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	21.04.2023
Gültig bis	20.04.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2005
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	82,14 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	C



Lage

Die Stadt Weilheim liegt mit ihren rund 23.000 Einwohnern eingebettet im wunderschönen Voralpenland zwischen München und Garmisch-Partenkirchen, mit direktem Blick auf die Berge.

Als historische Kreisstadt ist sie Zentrum des oberbayrischen Pfaffenwinkels mit seinen berühmten Klöstern, Kirchen und Seen und besticht dadurch mit ihrem hohen Freizeitwert.

Darüber hinaus ist Weilheim eine beliebte Einkaufsstadt mit einer einladenden Fußgängerzone in der historischen Altstadt.

An den maßgeblichen Verkehrsachsen der Stadt haben sich in den letzten Jahren attraktive Gewerbegebiete entwickelt, die eine überregionale Versorgungsfunktion übernommen haben.

Mit ihren leistungsfähigen Gewerbebetrieben ist die Stadt Weilheim ein starker wirtschaftlicher Faktor innerhalb des Landkreises.

Weilheim bietet zudem eine gute Anbindung zur Landeshauptstadt München in etwa 50 km. Um die Berge zu erreichen fährt man ca. 45 km bis Garmisch-Partenkirchen. Da sich Weilheim zudem nah am Fünfseenland befindet, sind der Starnberger See, der Ammersee und der Staffelsee in ca. 20 min zu erreichen.

Das Haus selbst befindet sich in ruhiger, naturnaher Wohnlage im Weilheimer Westen.

Einkaufsmöglichkeiten sind fussläufig erreichbar. Den Bahnhof erreichen Sie in ca. 10-15 Minuten Fussweg. Traumhafte Wander- und Fahrradwege beginnen direkt vor der Tür.

Der Stadtbus in die Weilheimer Innenstadt fährt nur 50 Meter vom Objekt entfernt ab.





Außenansicht



Essbereich



Wintergarten



Blick durch Wohnbereich



Küche



Wohnbereich





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



Bad

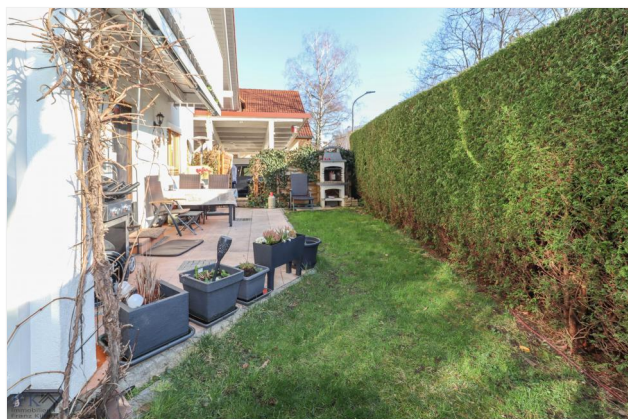


Seitenansicht



Terrasse

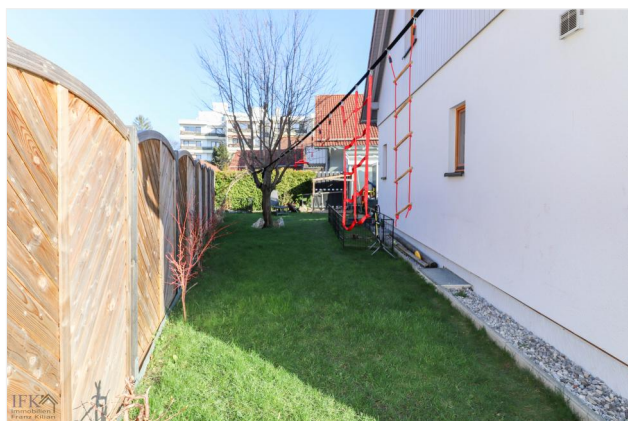




Garten



Garten



Garten



Garten



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss KG

