

# Exposé

## Einfamilienhaus in Waakirchen

### Den Tegernsee vor Ihrer Haustüre - Neubau eines Einfamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-326184**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.170.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Beck - Beck Wohnbau GmbH  
Telefon: 0176 43276627

Glückaufstraße 4  
83666 Waakirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	30.06.2026
Grundstücksfläche	419,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das geplante Bauvorhaben umfasst zwei Einfamilienhäuser auf einem sehr ruhig gelegenen Grundstück, in idealer Südausrichtung, in einer gewachsenen Siedlung, welche überwiegend aus Einfamilienhäusern besteht. Jedes Einfamilienhaus wird mit jeweils einer großzügigen Doppelgarage (6mx6,5m) erstellt.

Aufgrund des Niedrigenergiehausstandards nach KfW 40, können KfW-Förderungen (Programm 297) in Anspruch genommen werden.

Der Baubeginn erfolgt im Sommer 2025.

Alle Häuser werden nach aktuellsten Niedrigenergiestandard (Energiegewinnung durch Luft-Wärmepumpe) in massiver Ziegelbauweise (42,5cm Außenwandstärke) erstellt. Die involvierten Meisterbetriebe kommen allesamt aus der direkten Umgebung, wodurch kurze Fertigstellungszeiten garantiert sind.

Unsere Häuser werden ausschließlich schlüsselfertig angeboten, inkl. aller Hausanschlusskosten, Telekom-Anschluss, Vorbereitung PV-Anlage und Wallbox etc.

Es müssen keinerlei Eigenleistungen erbracht werden.

Weitere Informationen erhalten Sie im beiliegenden Exposé.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:

- EUR 1.170.000,00 schlüsselfertiges Einfamilienhaus inkl. Keller mit realgeteiltem Grundstück plus EUR 25.000,00 für die Doppelgarage.

## Ausstattung

- kostenlose Grundrissänderungen vor Baubeginn möglich
- gesamtes Haus "smart Home" fähig
- Deckenbeleuchtung über Deckenspots
- Änderung von Fenstergrößen/farben/ positionierungen möglich
- Hochwertiges Echtholzparkett in allen Wohnräumen (kann bemustert werden)
- großformatige Fliesen (kann bemustert werden)
- hochwertige Terrassenbeläge (kann bemustert werden)
- Echtholztreppe (kann bemustert werden)
- hochwertige Badarmaturen (kann bemustert werden)
- Elektrosonderwünsche möglich
- Fußbodenheizung (Raumeinzelsteuerbar) im ganzen Haus inkl. Keller
- Nahezu geräuschlose Wärmepumpe
- elektrische Rollläden od. Raffstores im ganzen Haus
- 3-fach Verglasung der hochwertigen Alufenster aus deutscher Produktion

## Sonstiges

Wer wir sind?

Beck Wohnbau GmbH - Als regionales im bayerischen Oberland verwurzelt Familienunternehmen stehen wir für Beständigkeit und Zuverlässigkeit. Gerne können Sie sich auch unsere Referenzobjekte auf unserer Website oder vor Ort ansehen.

## Lage

Das Bauvorhaben befindet sich in der Glückaufstraße 4/ Rosenweg in 83666 Waakirchen. Waakirchen besticht durch seine Nähe zum Tegernsee und durch den ländlich geprägten Charakter des Voralpenlandes, gelegen zwischen der bayerischen Landeshauptstadt München und dem Tegernsee.

Die Anbindung an die Bahnlinie der BRB verbindet Waakirchen über Reichersbeuern/ Schaftlach/ Moosrain mit dem Münchner Hauptbahnhof, so erreichen Sie diesen in ca. 45min (30min Takt). Die Nachbarorte Bad Tölz und Gmund am Tegernsee erreichen Sie in wenigen Minuten - die A8 und A95 sind ebenfalls schnell mit dem Auto erreichbar.

Ausflugsziele wie den Tegernsee, Schliersee machen die außergewöhnliche Lage zwischen Alpen und Landeshauptstadt besonders reizvoll und begehrt.

Ein Kindergarten und die Grundschule liegen direkt vor der Haustüre, weiterführende Schulen befinden sich in den Nachbarorten. Ferner können Sie Ihren täglichen Bedarf an Lebensmitteln etc. entweder im Ort direkt oder in den Nachbarorten, decken.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	16,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

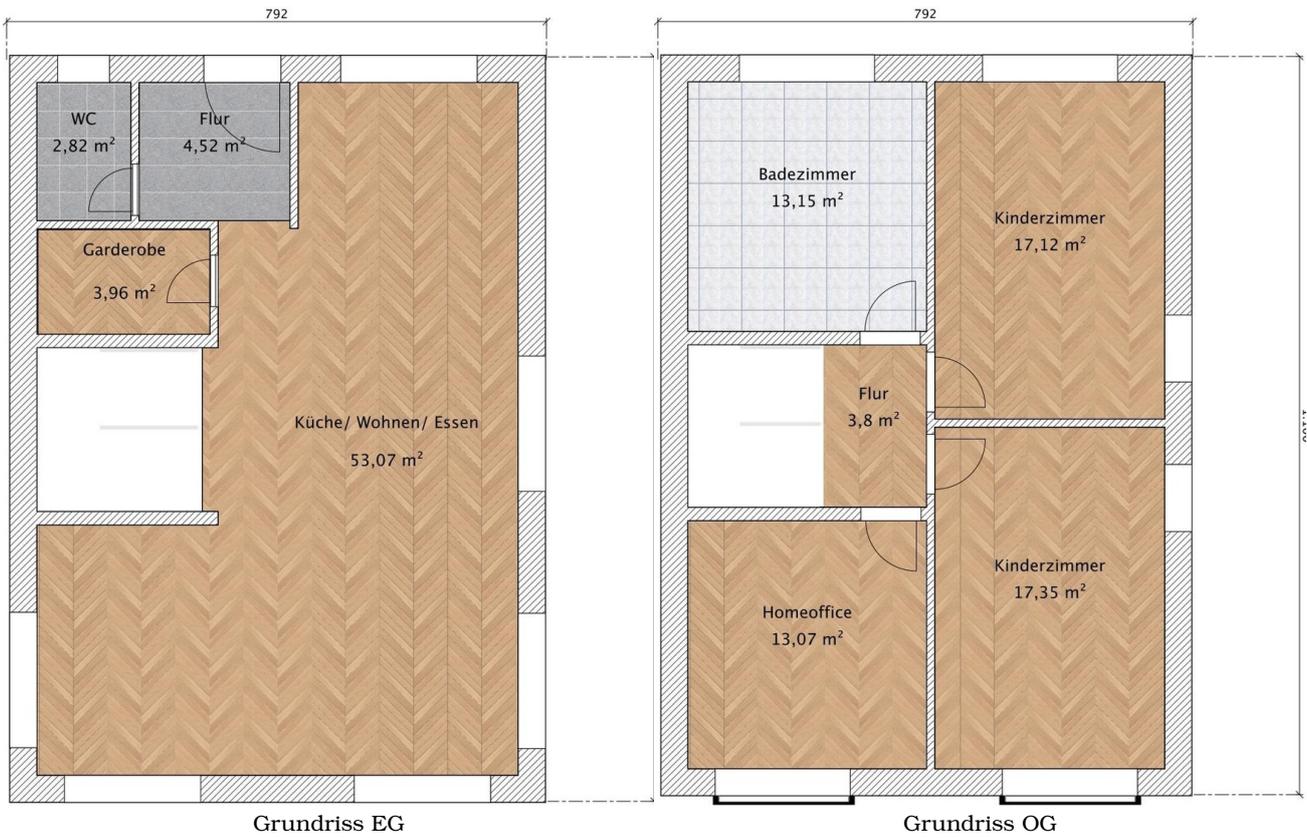


Ansicht Nord

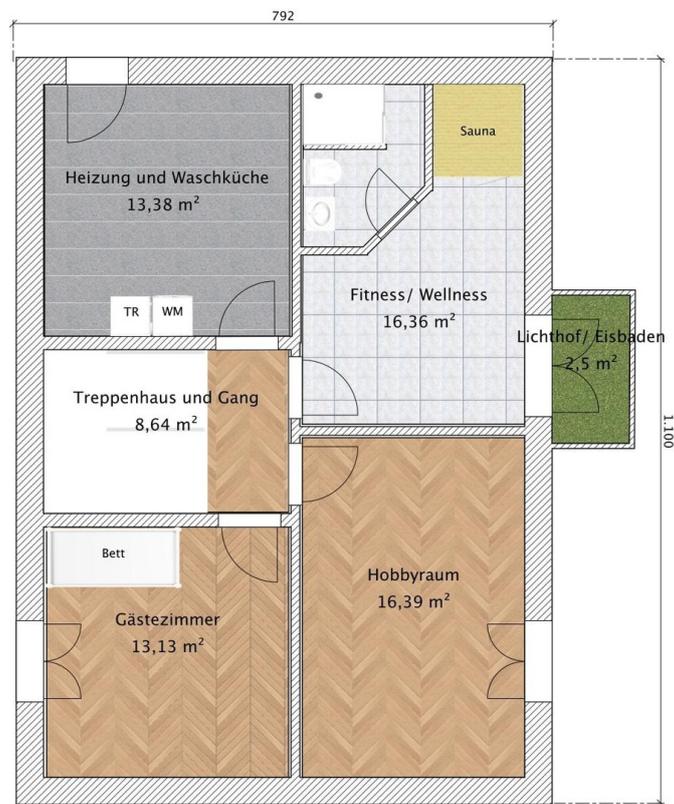
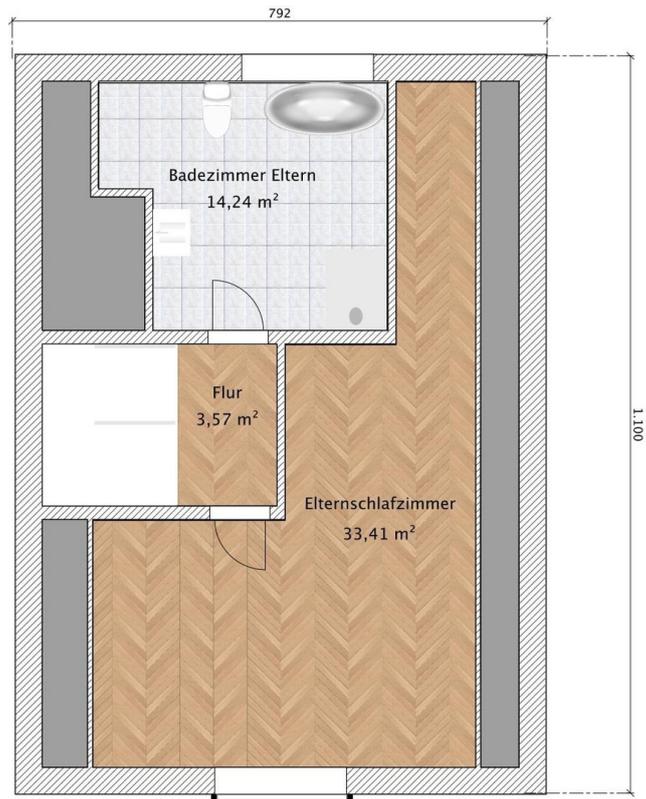
# Exposé - Galerie



Lutbild

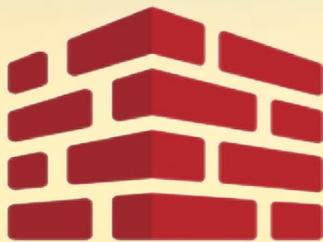


# Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

## 1. Expose



beckimmobilien

Bau von zwei Einfamilienhäusern in der Glückaufstraße/  
Rosenweg, 83666 Waakirchen

## Beck Wohnbau GmbH - Wer wir sind?

Als regionales im bayerischen Oberland verwurzelttes Familienunternehmen stehen wir für Beständigkeit und Zuverlässigkeit.

Unsere Häuser werden ausschließlich in massiver Ziegelbauweise schlüsselfertig erstellt – die involvierten Fachfirmen stammen allesamt aus der direkten Umgebung, wodurch wir kurze Bauzeiten garantieren können.

Unsere Kunden schätzen zudem das hohe Maß an Mitbestimmungsrecht bei den jeweiligen Baumaßnahmen – Grundrissänderungen, Badarmaturen, Elektrosonderwünsche, Fenstergrößen/ Farben und Positionierungen können genauso auf die Wünsche unserer Kunden angepasst werden, wie Böden und Terrassenbeläge.

Gerne stellen wir Ihnen einen Auszug unserer Referenzen auf unserer Website zur Verfügung.







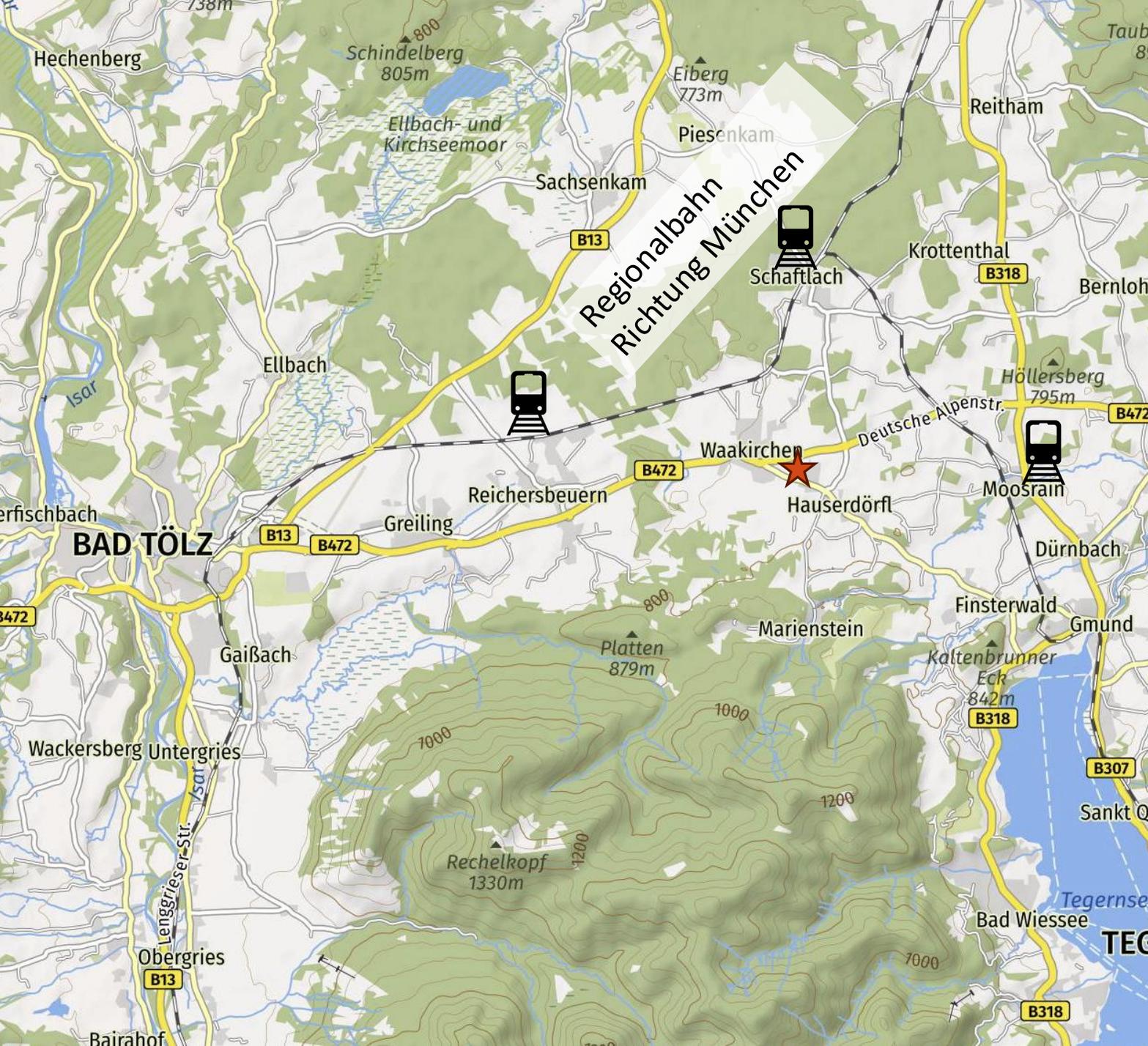


Alternativdarstellung mit Holzverschalung



Alternativdarstellung mit Holzverschalung





Den Münchner Hauptbahnhof erreichen Sie in 50min mit der Regionalbahn vom Bahnhof in Reichersbeuern oder Schafftlach oder Moosrain (30min Takt)

Den Tegernsee erreichen Sie in maximal 5 Autominuten.

Bad Tölz erreichen Sie innerhalb von 10min mit dem Auto

Das Voralpenland liegt direkt vor Ihrer Haustür, wodurch Sie alle Hausberge des Tölzer Lands und des Tegernsees/ Schliersees unmittelbar erreichen



Grundschule

Kindergarten

Supermarkt

Baugrundstück

Ein Kindergarten und die Grundschule befinden sich in fußläufiger direkter Nachbarschaft. Weiterführende Schulen sind in den Nachbarorten zahlreich vorhanden.

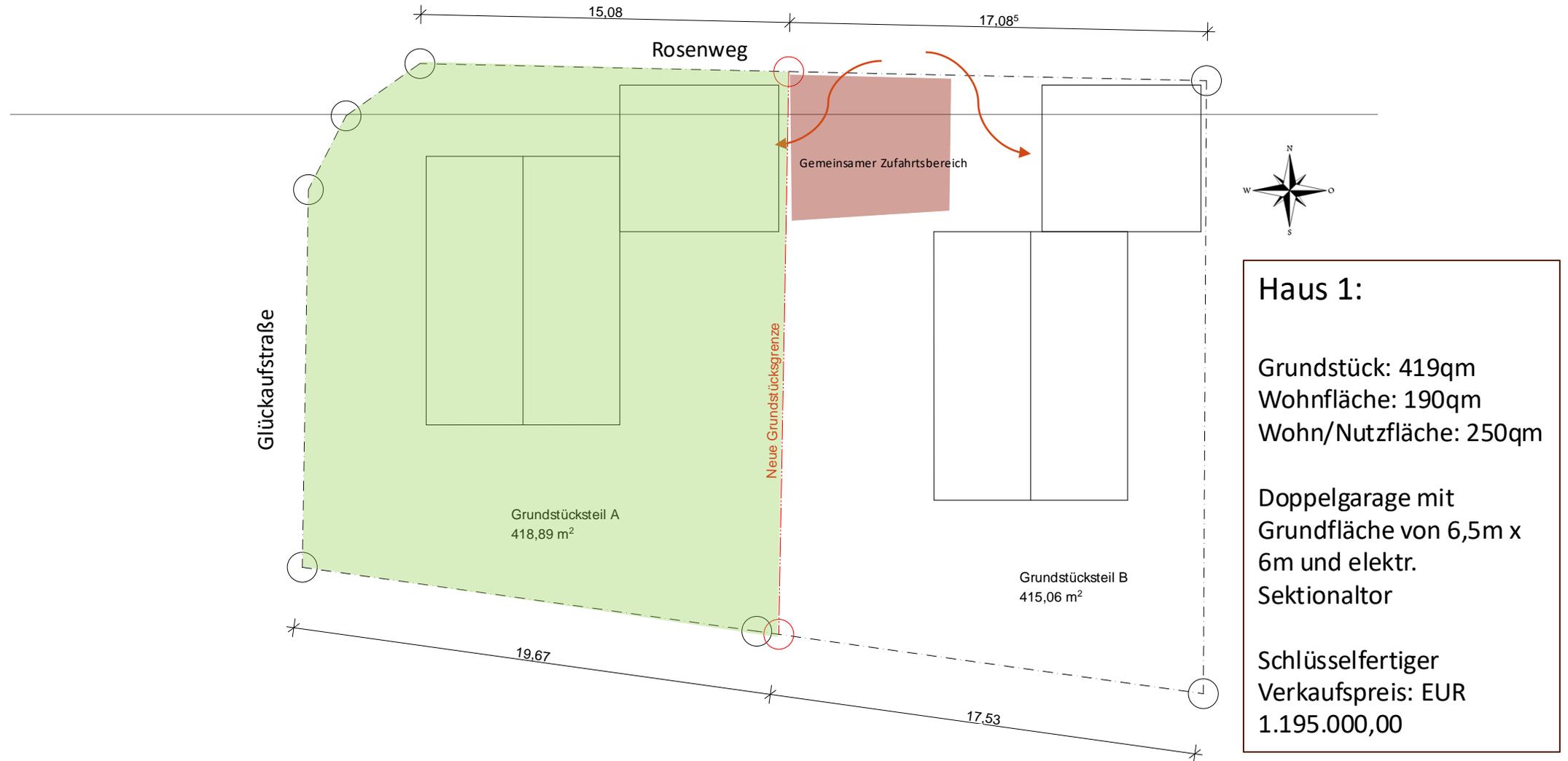
Ein Supermarkt (Edeka) + Bäckerei befinden sich ebenfalls in der direkten Nachbarschaft.

Weitere Lebensmittelläden wie Metzgereien, Bäckereien und Obstläden befinden sich im Ort, sowie in den Nachbarorten Gmund am Tegernsee, Reichersbeuern und Schaftlach

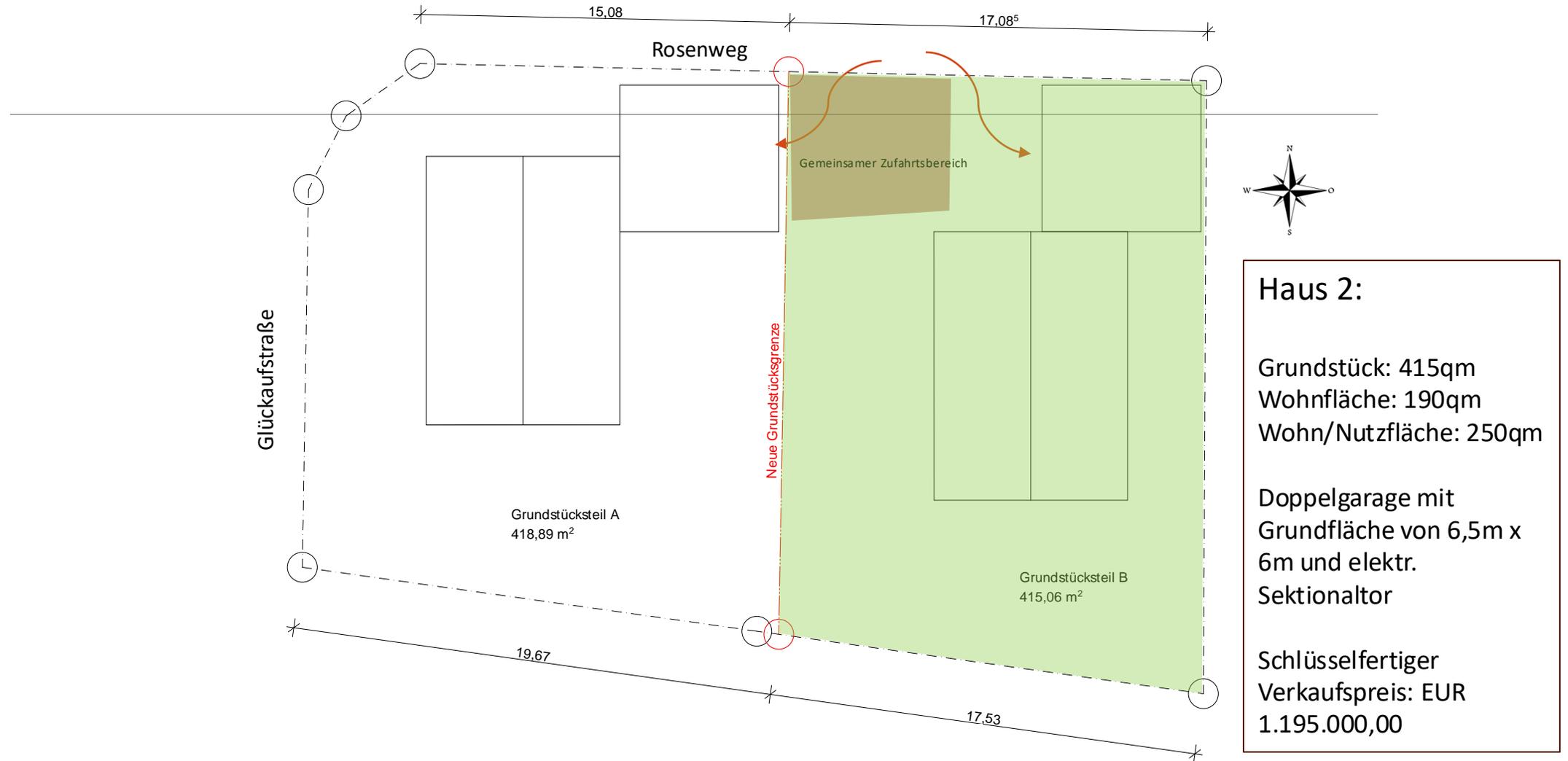
# Bau-/Ausstattungsmerkmale Einfamilienhäuser Glückaufstraße/ Rosenweg

- Massivhausbau mit 42,5cm Ziegelmauerwerk der Fa. Schlagmann
- Warmer Fußboden (auch im Kellergeschoss) durch Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Deckenhöhe in allen Stockwerken > 2,50m
- Hochwertige Badarmaturen
- Wohlfühlatmosphäre durch Walk-In + Regenschauerdusche
- Sichere und schallunterdrückende 3-fach verglaste Fenster und Fenstertüren
- Gutes Wohnklima durch massive Echtholzbuchentreppe und Parkettböden in allen Wohnräumen
- Ausschließlich am Bau beteiligte einheimische Meisterbetriebe
- Geringe Nebenkosten durch Niedrigenergiehausstandard
- Komfortable elektrische Rollladensteuerung Smart Home fähig

# Einfamilienhaus 1

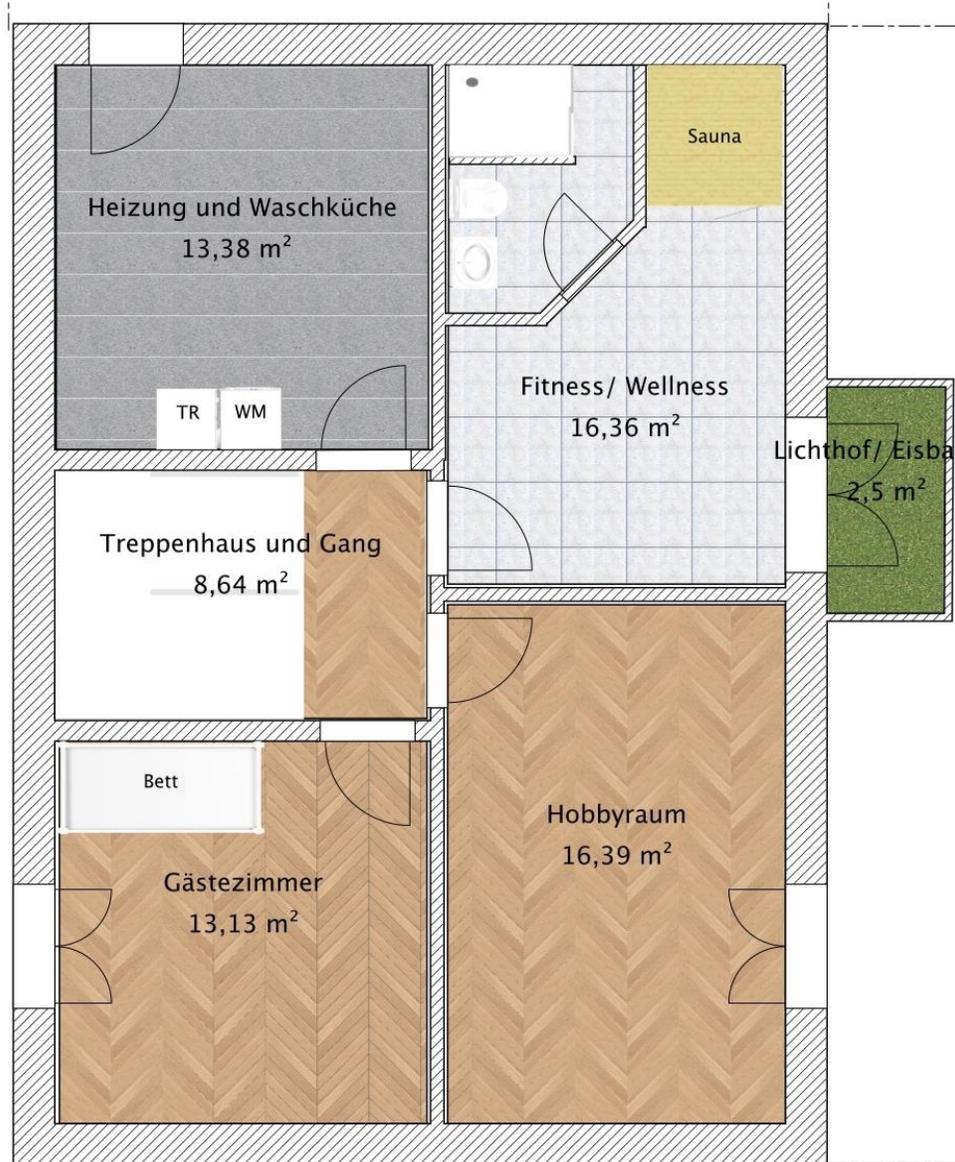


# Einfamilienhaus 2

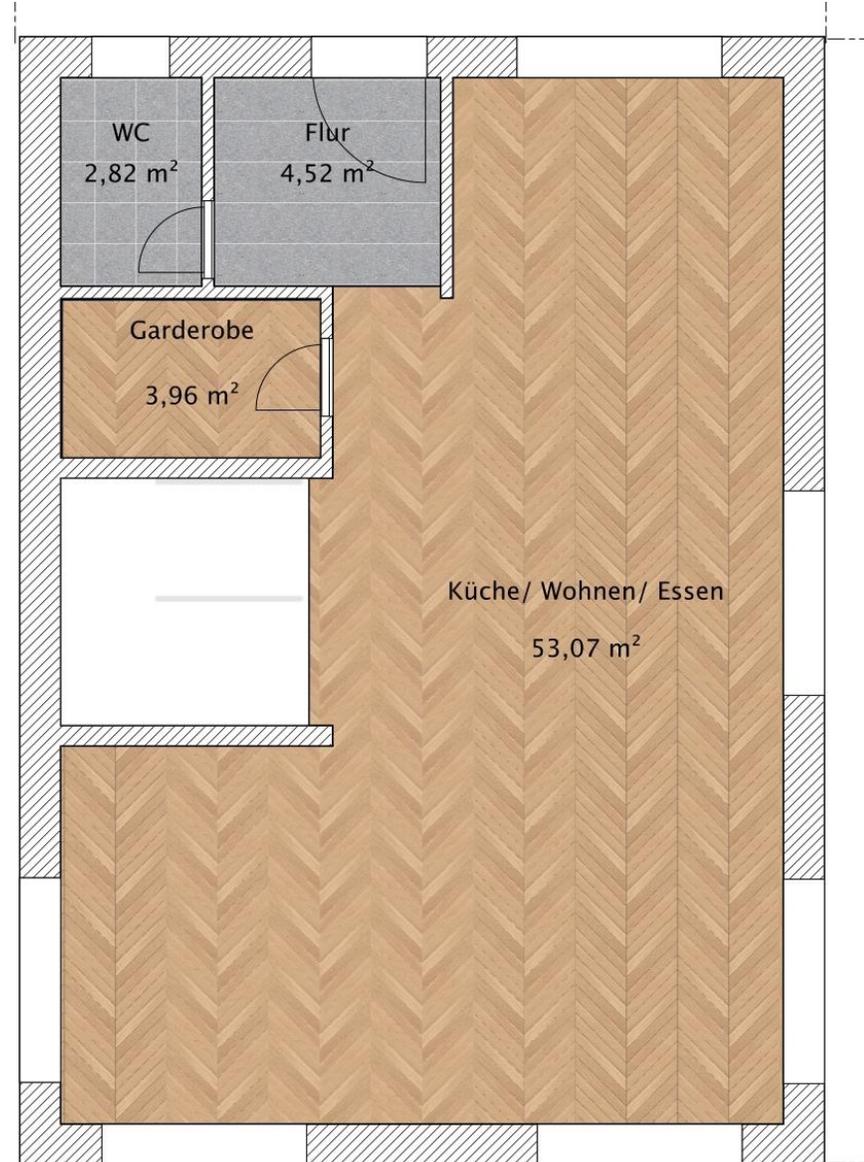


# Grundrisse Einfamilienhäuser (Änderungen möglich)

Keller

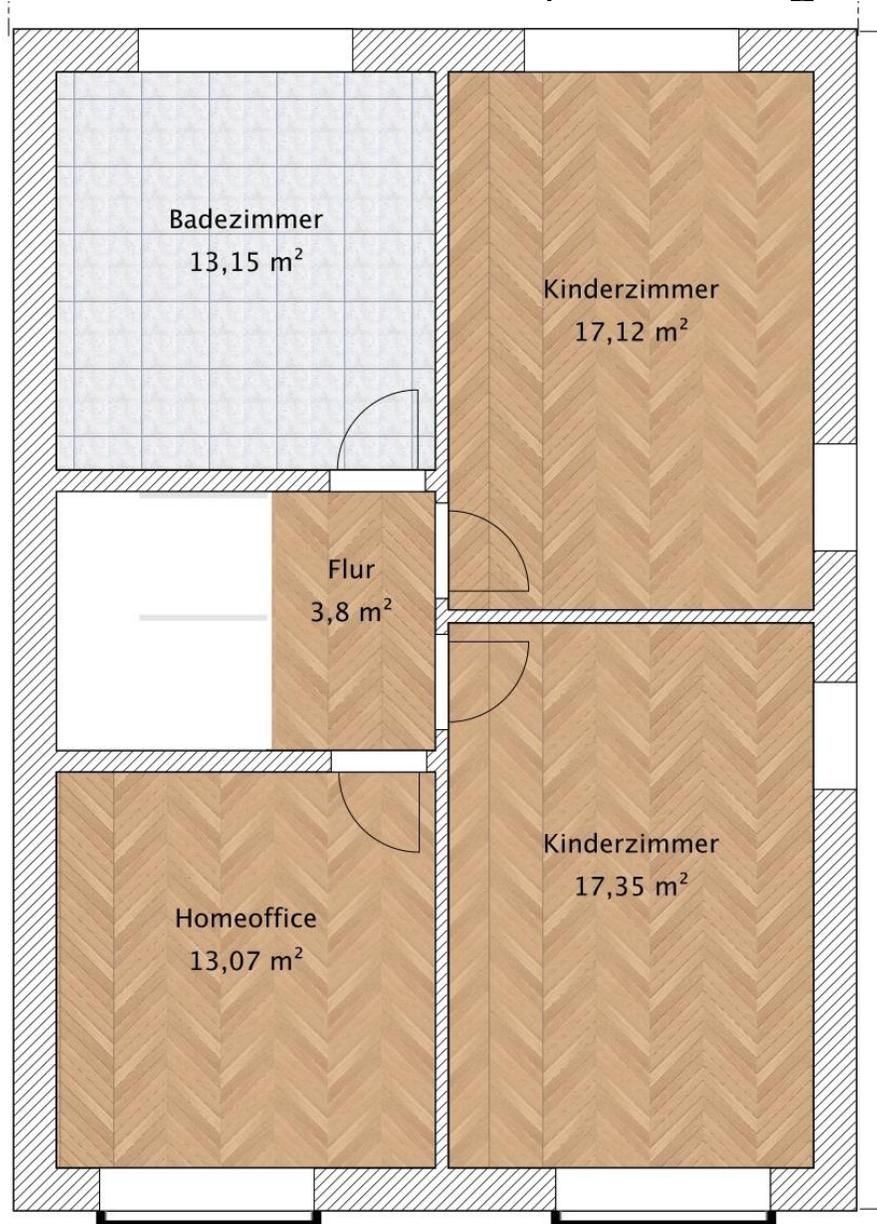


Erdgeschoss

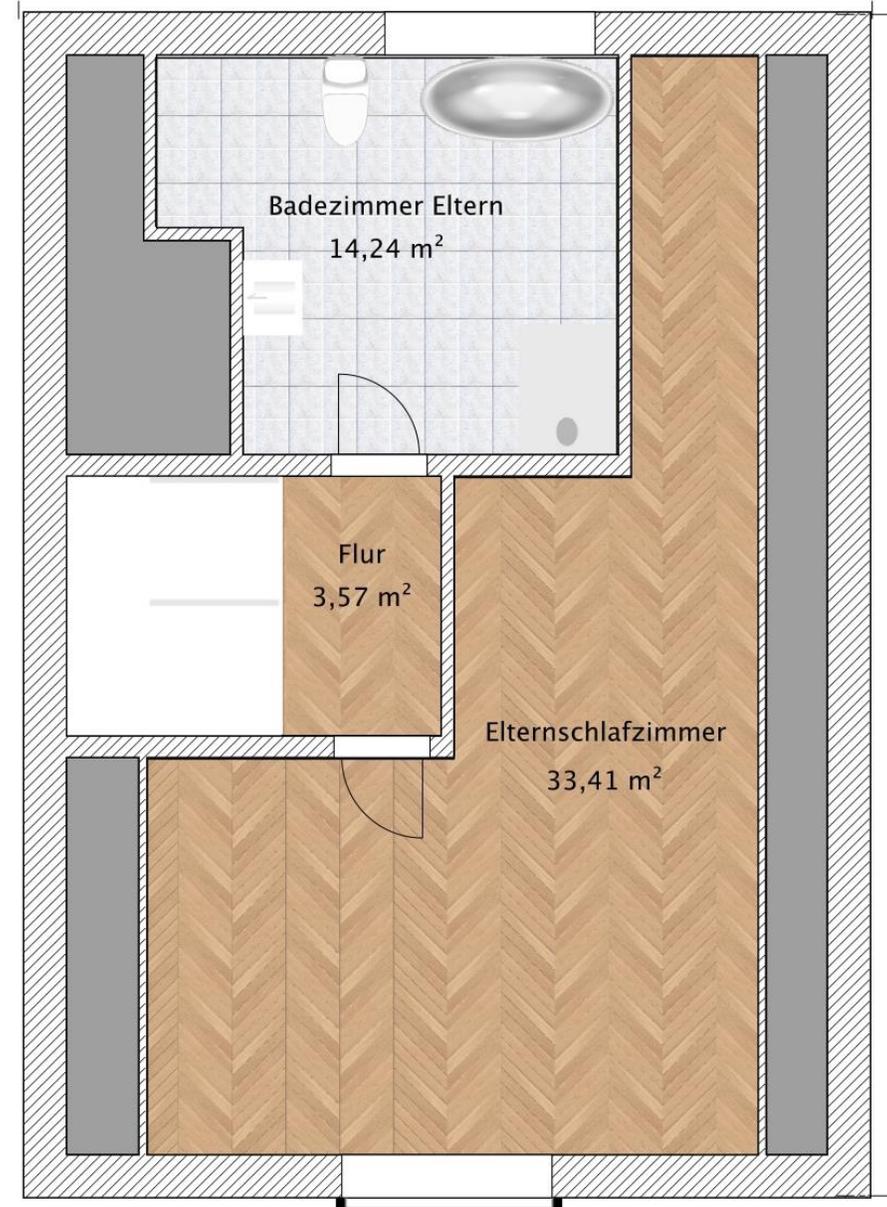


# Grundrisse Einfamilienhäuser (Änderungen möglich)

Obergeschoss



Dachgeschoss



## Kontakt

---

*Bei Fragen oder Interesse nehmen Sie gerne mit uns Kontakt auf.*

Beck Wohnbau GmbH

Möschenfeld 6, 85630 Grasbrunn

Ansprechpartner: Herr Florian Beck

W: [www.beck-wohnbau.de](http://www.beck-wohnbau.de)

T: 0176/ 43276627

M: [fb@beck-wohnbau.de](mailto:fb@beck-wohnbau.de)

*Bitte beachten Sie – es fällt keine Käuferprovision an! Der Kauf erfolgt direkt vom Eigentümer*