

# Exposé

## Reihenhaus in Feldkirchen-Westerham

### Gepflegtes Reihenmittelhaus in Feldkirchen-Westerham



Objekt-Nr. **OM-327812**

**Reihenhaus**

Verkauf: **520.000 €**

Ansprechpartner:  
Dr. Florian Scheibeck

Wallbergstr. 34  
83620 Feldkirchen-Westerham  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahmedatum	01.04.2025
Grundstücksfläche	236,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven Immobilie handelt es sich um ein typisches Reihenmittelhaus mit cleverer Raumaufteilung auf vier Etagen mit einem gepflegten Garten.

Das Haus wurde 1974 in Massivbauweise errichtet und wird mit Öl beheizt.

Die erforderlichen Instandhaltungen wurden fortlaufend durchgeführt, so dass sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand befindet. Sie können sofort einziehen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (2 x Kind, 1 x Eltern) zzgl. Balkon mit Blick in den Garten und einem Badezimmer mit Badewanne.

Das Dachgeschoss wurde zu einem großen Schlafzimmer bzw. Gästestudio mit angrenzendem Badezimmer ausgebaut.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, ein Lagerraum, ein Waschraum sowie ein Heizungsraum.

Eine Küche mit Einbauküche im Erdgeschoss sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Blick in den Garten sind die Highlights des Wohnprogramms.

In allen Wohn- und Schlafräumen ist Holzparkett verlegt.

Am Ende des Gartens befindet sich ein großes Gartenhaus aus Holz. Die Terrasse lädt zum Entspannen ein.

## Ausstattung

Massivbauweise, Betondecken, Rollläden,

Einbauküche, clevere Einbauschränke, massive Betontreppe in den Keller mit schöner Steinauflage, schöne luftige Holztreppe in die oberen Geschosse, Balkon, eingewachsener Garten, nützliches Gartenhaus mit Strom, Gartentor, Terrasse mit Markise, Heizkörper im

Hobbyraum, ausgebautes Dachstudio

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Garage kostet zusätzlich 20.000 Euro.

Es fällt keine Maklerprovision an.

## Lage

Die Immobilie liegt in einer in den siebziger Jahren neu erschlossenen, mittlerweile schön zugewachsenen Reihenhaussiedlung in ruhiger Lage von Feldkirchen-Westerham, einem Ort zwischen München und den oberbayerischen Bergen. In Laufnähe sind die Buslinien 9581 und 9582 vorhanden. Überregionale Ziele sind durch die nahe verkehrende Bahnlinie RB 58 gut erreichbar. Die Grundschule und das Kultur- und Sportzentrum sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. In näherer Umgebung finden Sie auch Kindergärten, das Rathaus, mehrere Restaurants, Supermärkte, zwei Cafés, zwei Ärzte und eine Bäckerei. Auch ein paar Fitnessstudios, zwei Postannahmestellen, eine Buchhandlung, ein Modegeschäft und eine Bibliothek sind gut zu Fuß erreichbar. Am Ortsrand befindet sich ein Golfplatz. Einige Museen sowie diverse Erholungsmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlage) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Blick vom Eingang ins Haus



Erdgeschoss Diele Bild 1

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss Diele Bild 2



Treppenhaus EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Hausansicht vom Garten aus

# Exposé - Galerie



Gartenhaus von der Seite



Gartentor



# Exposé - Galerie



Gartenhaus von vorne



Kellerabgang

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Lagerraum

# Exposé - Galerie



Heizungskeller Bild 1



Heizungsraum Bild 2

# Exposé - Galerie



Kellerdiele



Kelleraufgang

# Exposé - Galerie



Waschkeller Bild 1



Waschkeller Bild 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer № 1



Elternschlafzimmer mit Balkon

# Exposé - Galerie



Blick vom Balkon auf Garten



Kinderzimmer № 2

# Exposé - Galerie



Bad Bild 1



Bad Bild 2



# Exposé - Galerie



Aufgang zum Dachgeschoss



Dachgeschoss Studio Bild 1

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss Studio Bild 2



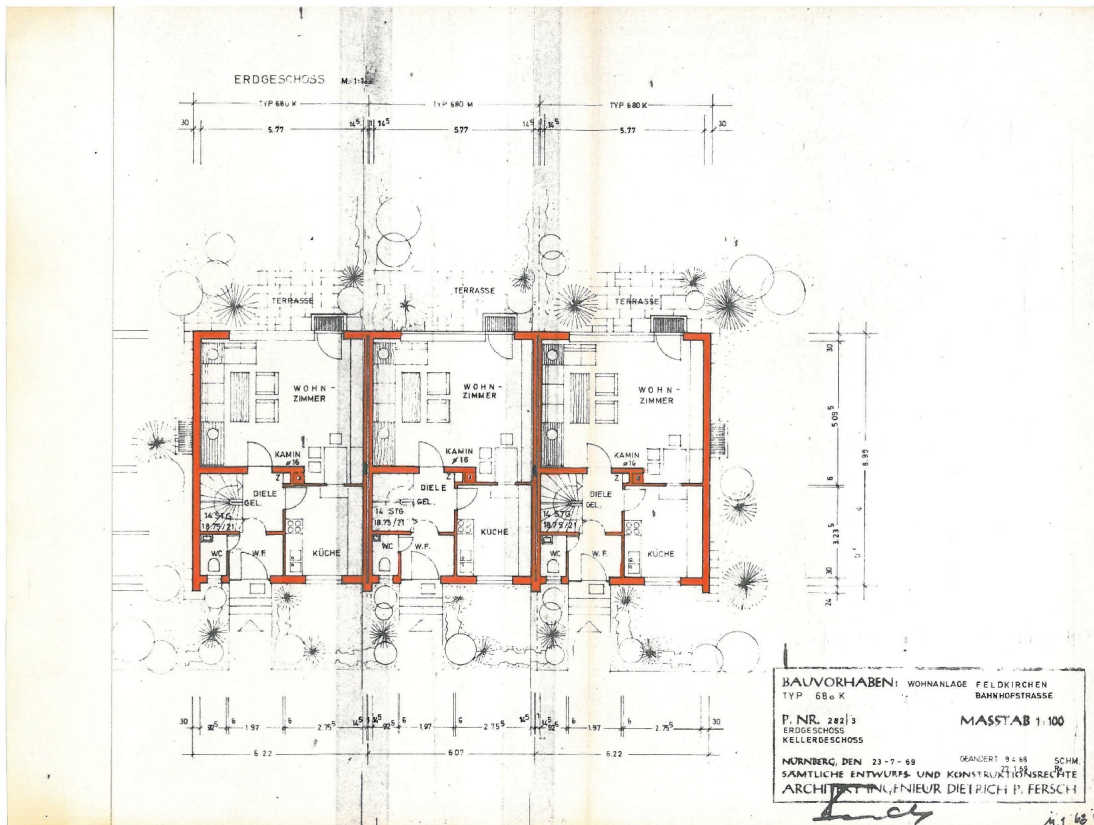
Dachgeschoss Bad Bild 1

# Exposé - Galerie



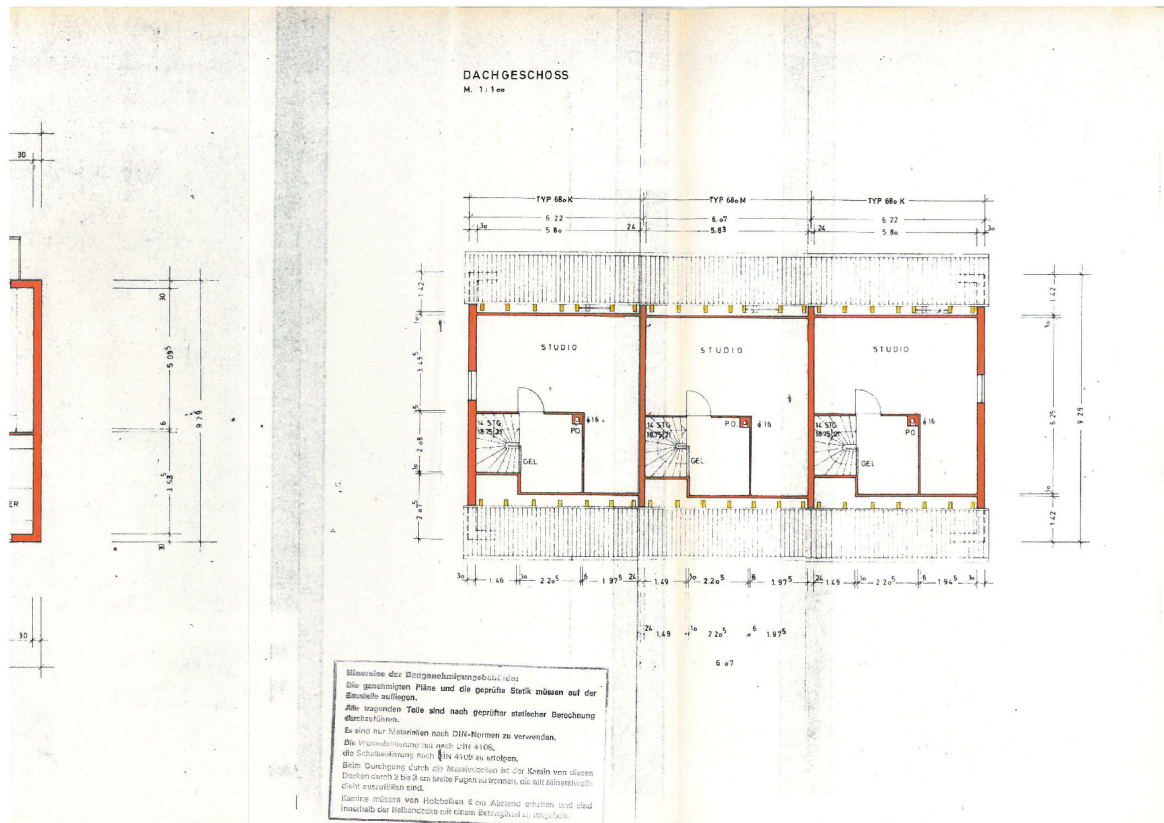
Dachgeschoss Bad Bild 2

# Exposé - Grundrisse

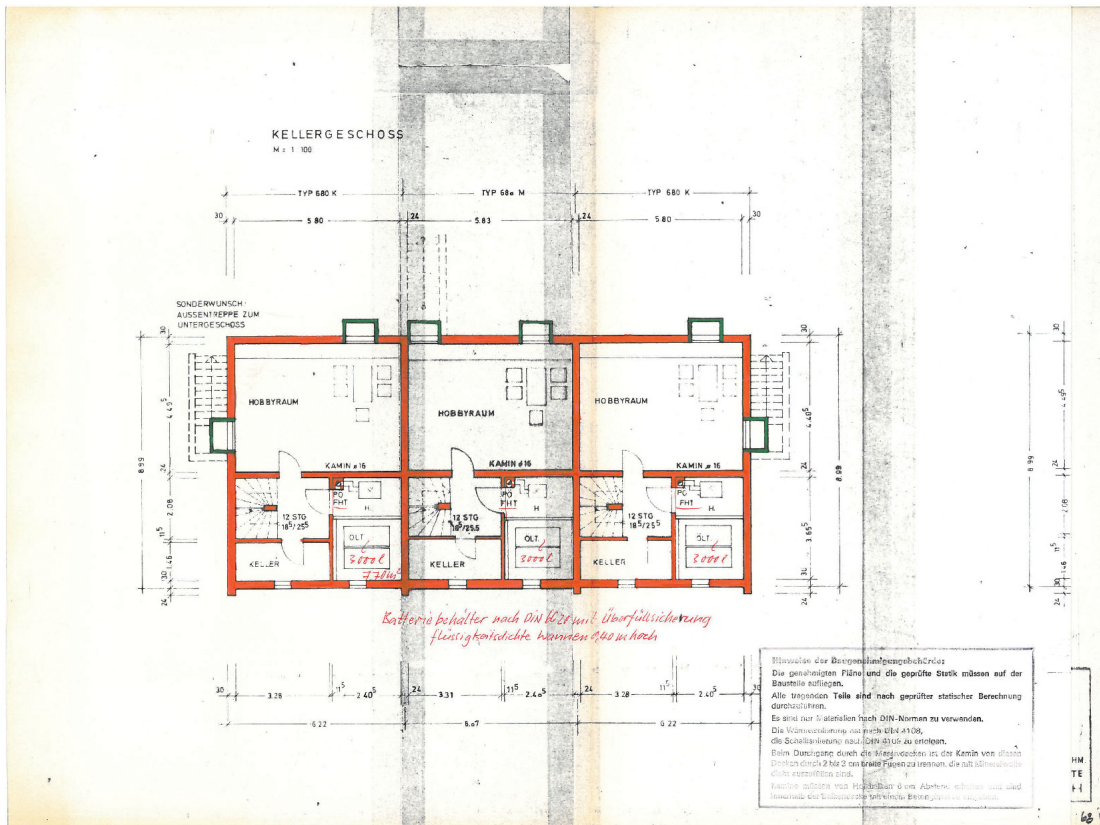




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



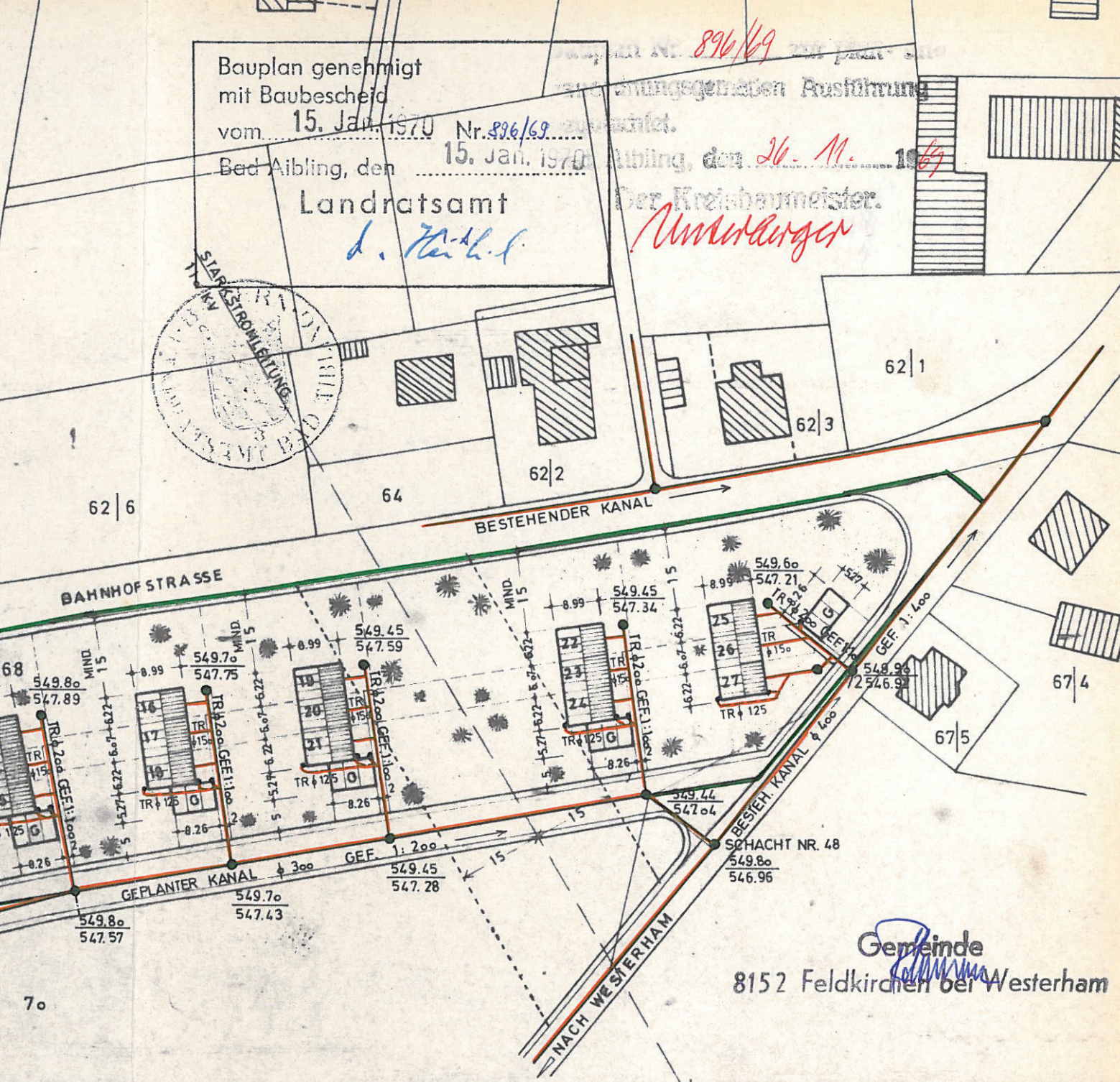
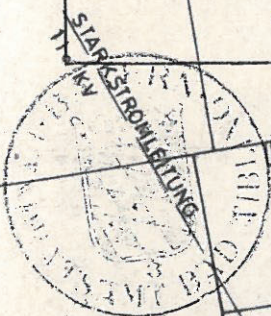
# Exposé - Anhänge

1. Lageplan Gesamtareal
2. Schnitt
3. Ansicht Eingangsseite
4. Ansicht Gartenseite



Bauplan genehmigt  
 mit Baubescheid  
 vom 15. Jan. 1970 Nr. 896/69  
 Bad Aibling, den 15. Jan. 1970  
 Landratsamt  
*d. M.H.L.*

896/69  
 genehmigungsgerechten Ausführung  
 Bad Aibling, den 26. 11. 1969  
 Der Kreisbaumeister:  
*Ammerlanger*



Gemeinde  
*[Signature]*  
 8152 Feldkirchen bei Westerham

# WOHNANLAGE · SPITZLAND FELDKIRCHEN BEI WESTERHAM WESTERHAMER WEG / BAHNHOFSTRASSE

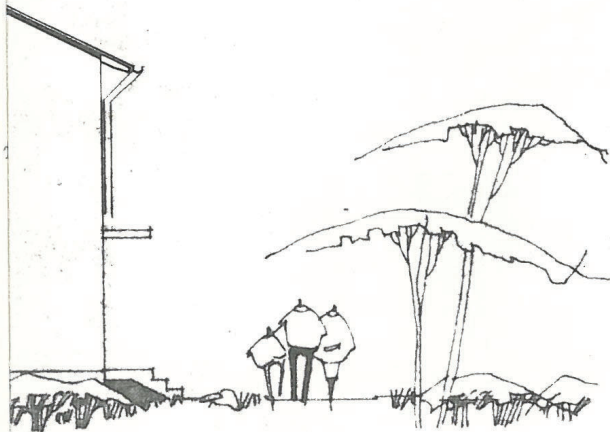
BAUHERR:

**Doma**  
 Ferch Wohnbau K. G.  
 8 München 19, Lierstr. 27, Tel. 51 50 53

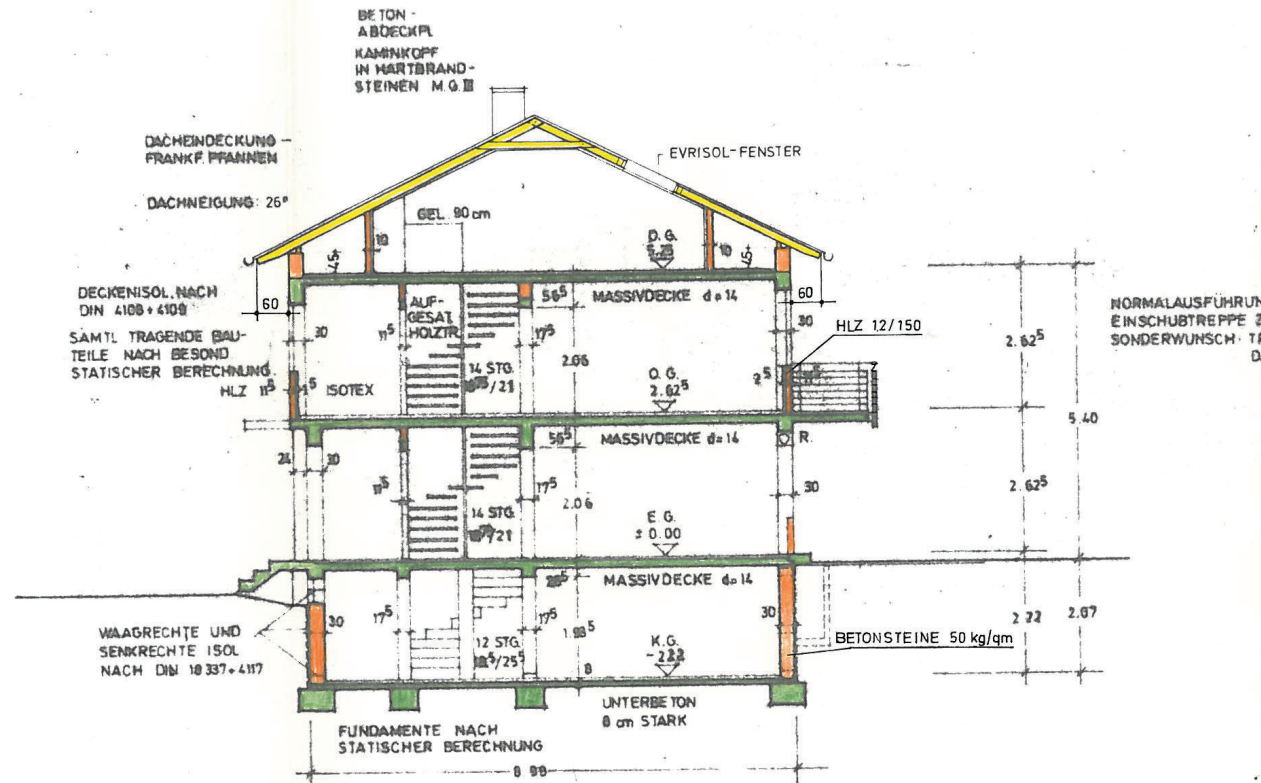
ARCHITEKT:

**ARCHITEKT FERCH  
 MÜNCHEN**  
 8 München 19, Lierstr. 27, Tel. 51 50 53  
 MÜNCHEN DEN 14. 7. 69

DES ECKHAUS  
800 K



**SCHNITT**  
M 1/100



**Hinweise der Baugenehmigungsbehörde:**

Die genehmigten Pläne und die geprüfte Statik müssen auf der Baustelle aufliegen.

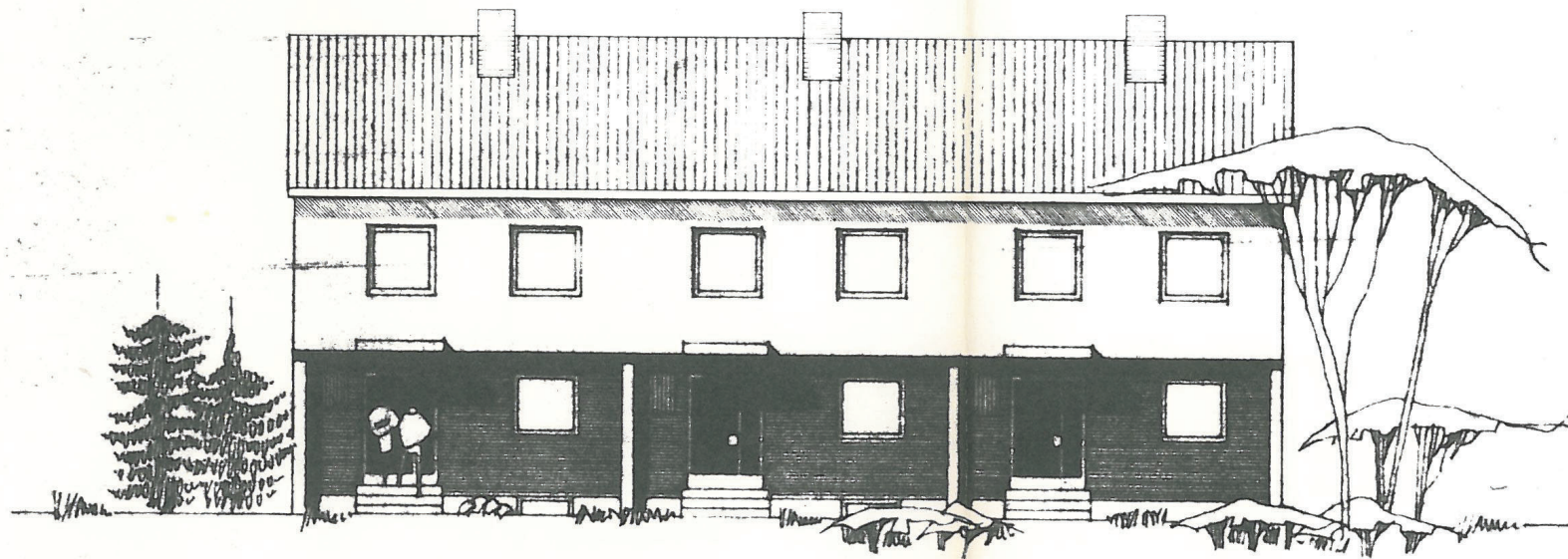
Alle tragenden Teile sind nach geprüfter statischer Berechnung durchzuführen.

Es sind nur Materialien nach DIN-Normen zu verwenden.

Die Wärmeisolierung hat nach DIN 4108, die Schallsolierung nach DIN 4109 zu erfolgen.

Beim Durchgang durch die Massivdecken ist der Kamin von diesen Decken durch 2 bis 3 cm breite Fugen zu trennen, die mit Mineralwolle dicht auszufüllen sind.

Kamine müssen von Holzbalken 6 cm Abstand erhalten und sind innerhalb der Balkendecke mit einem Betongürtel zu umgeben.



EINGANGS - ANSICHT TYP 600 K / 600 M  
M = 1/100

ANZAHL DER EINGANGSSTUFEN  
NACH ÖRTL. GEGEBENHEITEN

**Hinweise der Baugenehmigungsbehörde:**

Die genehmigten Pläne und die geprüfte Statik müssen auf der Baustelle aufliegen.

Allé tragenden Teile sind nach geprüfter statischer Berechnung durchzuführen.

Es sind nur Materialien nach DIN-Normen zu verwenden.

Die Wärmeisolierung hat nach DIN 4108, die Schalldämmung nach DIN 4109 zu erfolgen.

Beim Durchgang durch die Massivdecken ist der Kamin von diesen Decken durch 2 bis 3 cm breite Fugen zu trennen, die mit Mineralwolle dicht auszufüllen sind.

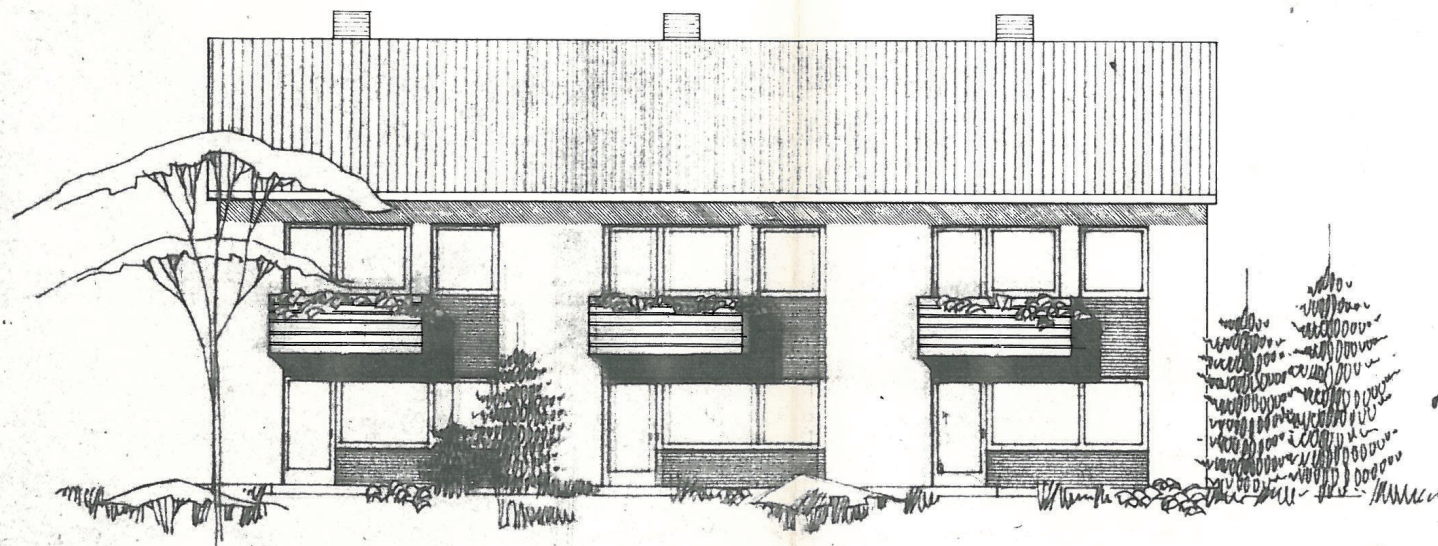
Kamine müssen von Holzbalken 6 cm Abstand erhalten und sind innerhalb der Balkendecke mit einem Betongürtel zu umgeben.

EN  
RASSE

1:100

SCHM  
RECHTE  
FERSCH

11.1.68



GARTEN - ANSICHT TYP 680 M / 680 K  
M = 1/100

TERRASSENAUSBILDUNG U. SOCKELHÖHE  
NACH ÖRTLICHEN GEBEHNHEITEN

**BAUVORHABEN:** WOHNANLAGE FELDKIRCHEN  
TYP 680 K | 680 M BAHNHOFSTRASSE

**P. NR. 282 | 2**  
GARTEN - ANSICHT  
EINGANGS - ANSICHT

**MASSTAB 1:100**

NÜRNBERG, DEN 23 - 7 - 69  
SÄMTLICHE ENTWURFS UND KONSTRUKTIONSRECHTE  
ARCHIT. INGENIEUR DIETRICH P. FERSCH