



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HeGa-58059

**Top modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Herzen von Neukeferloh!**

**Eckdaten**

**Kaufpreis**  
**Provision**

**1.995.000,00 €**

**2,38 inkl. 19 % MwSt. vom notariellen Kaufpreis inkl. MwSt.**

[Online ansehen](#)

**Media-Store.net**  
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim  
[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)  
[Media-Store.net](http://Media-Store.net)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

<b>Wohnfläche</b>	<b>245,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>300,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstücksfläche</b>	<b>752,0 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>6,5</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>4,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Stellplätze</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>3,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2004</b>
<b>Zustand</b>	<b>Neuwertig</b>
<b>Letzte Modernisierung</b>	<b>2013</b>
<b>Ausstattungskategorie</b>	<b>Luxus</b>
<b>Bad</b>	<b>Dusche, Wanne, Fenster</b>
<b>Küche</b>	<b>Einbauküche</b>
<b>Kamin</b>	
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befeuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Stellplatzart</b>	<b>Freiplatz</b>
<b>Gartennutzung</b>	
<b>Sauna</b>	
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>
<b>Abstellraum</b>	
<b>Gäste-WC</b>	

### **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>27.05.2034</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>55,0</b>
<b>Energieträger</b>	<b>Gas</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>B</b>
<b>Ausstelldatum</b>	<b>27.05.2024</b>
<b>Geltende EnEV</b>	<b>2014</b>
<b>Gebäudeart</b>	<b>Wohngebäude</b>

### **Objektbeschreibung**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

## Lage

*Das Einfamilienhaus liegt in Neukeferloh, am ruhigen Ortsrand von Vaterstetten im Landkreis München. Die Gemeinde zeichnet sich durch ihre idyllische Lage im Grünen aus und ist von zahlreichen Wäldern und Seen umgeben. Sie bietet eine hohe Lebensqualität und ist besonders bei Familien beliebt.*

*Neukeferloh verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und einem breiten Freizeitangebot. Die Nähe zu München ermöglicht zudem eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an die Landeshauptstadt.*

*Eine Bushaltestelle befindet sich gegenüber, von der aus Sie in ca. 4 Minuten zur S-Bahn-Station Vaterstetten gelangen. Die Münchner Innenstadt erreichen Sie von dort aus in etwa 25 Minuten.*

*Durch die Autobahnanbindung über die A99 bietet die Lage der Gemeinde eine erstklassige Infrastruktur, somit ist man nur ca. 30 Minuten von der Münchner Innenstadt und vom Münchner Flughafen entfernt.*

*Darüber hinaus offeriert Ihnen die Umgebung viele Möglichkeiten der Freizeiterholung wie Reitställe, Badeseen, Wälder sowie Sportanlagen, Fußballfelder, Tennisplätze, ein Beachvolleyballfeld und eine Leichtathletik-Anlage. Zusätzlich gibt es einen Skateplatz, eine Kletterwand und seit 1994 den öffentlichen 18-Loch-Golfplatz Grasbrunn. Eine Vielzahl von Restaurants runden das Angebot ab.*

*Diese privilegierte Lage der Immobilie gewährleistet somit nicht nur eine ausgezeichnete Mobilität, sondern auch eine schnelle Erreichbarkeit Münchens, dem Flughafen und natürlicher Erholungsgebiete sowie eine hervorragende Anbindung an Bildungseinrichtungen für Kinder.*

## Objektbeschreibung

*Diese exquisite Immobilie beeindruckt nicht nur durch ihre großzügige Raumgestaltung, sondern auch durch ihre exklusive Ausstattung und die durchdachte Architektur.*

*Der Außenbereich empfängt Sie mit einem geschützten Entree, der zum Haupteingang führt und über eine Treppe auch Zugang zur separaten Einliegerwohnung im Untergeschoss gewährt. Über die Haustür betreten Sie eine großzügige Diele, in der sich zum einen die Garderobe befindet und sich zum anderen der Weg zu den verschiedenen Räumen öffnet. Darunter ein Gäste-WC, ein Arbeitszimmer sowie eine offen gestaltete Treppe, welche sowohl ins Ober- als auch ins Untergeschoss führt.*

*Geradeaus gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich, das Herzstück des Hauses, das durch*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

*seine offene Gestaltung und lichtdurchflutete Atmosphäre überzeugt. Der großzügige Raum erstreckt sich über 61 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein, Entspannung und kulinarische Genüsse. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Einrichtungselemente, wie einen gemütlichen Kamin sowie einen malerischen Blick auf den liebevoll gestalteten Garten – hier bleiben keine Wünsche offen.*

*Eine moderne Bulthaup-Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein und überzeugt nicht nur durch ihr ästhetisches Design, sondern auch durch ihre erstklassige Ausstattung. Die hochwertigen Gaggenau-Geräte, wie z.B. Teppanyaki, Induktionskochfeld mit Muldenlüftung, Kühl-Gefrierkombination mit Eiswürfelbereiter und Trinkwasserausgabe, großzügigen Arbeitsflächen und zahlreichen Schränke bieten alles, was das Herz eines Hobbykochs begehrt. Eine separate Speisekammer mit Bulthaup Elementen bietet zusätzliche Arbeitsfläche und Stauraum.*

*Die Schiebetüren der bodentiefen Fensterfront führen hinaus auf die Terrasse, die wie eine natürliche Erweiterung des Wohnraums wirkt. Hier können Sie die warmen Sonnenstrahlen genießen, im Grünen entspannen und den Alltag hinter sich lassen. Sonnensegel an Haupt- und Küchenterrasse sowie ein modernes Wasserspiel und ein großer Sonnenschirm auf der Gartenterrasse sorgen für zusätzlichen Komfort und laden zum Verweilen im Freien ein. Zu seinem malerischen Charme bietet der Garten außerdem zwei stilvolle Gartenhäuser. Die gesamte Gartenbeleuchtung sowie das Wasserspiel sind via Fernbedienung individuell zeitlich programmierbar.*

*Im Obergeschoss setzt sich das großzügige Raumkonzept fort. Eine offene Galerie bietet Zugang zu den Schlafzimmern sowie dem Badezimmer und fungiert zwischen diesen wie eine Brücke mit Blick auf den Wohn- und Essbereich sowie auf den traumhaften Garten.*

*Durch die großen Fensterelemente, die bis ins Dach reichen, wird der Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Die Schlafzimmer, wie auch ein separates Ankleidezimmer, bieten genug Raum zur Erholung. Ein absolutes Highlight des Obergeschosses ist das luxuriöse Badezimmer, das mit einer Fläche von etwa 23 m<sup>2</sup> puren Wellnessgenuss verspricht. Zudem ist es mit einer freistehenden Wanne, einer ebenerdigen Dusche, Sauna und Doppelwaschtisch ausgestattet.*

*Im Untergeschoss befinden sich weitere Räumlichkeiten. Links vom Flur gelangen Sie in ein geräumiges Gästezimmer mit einer Fläche von etwa 20 m<sup>2</sup>. Rechts vom Flur sind der Heizungsraum und der Hauswirtschaftsraum.*

*Die Einliegerwohnung, mit separatem Zugang von außen, eignet sich ideal für bereits eigenständige Kinder, eine Haushälterin oder ein eigenes Gewerbe (Praxis, Kanzlei oder ähnliches). Sie ist ausgestattet mit einem Badezimmer, Diele mit Garderobe, einem großen Zimmer*

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

*und bietet die Möglichkeit eine Küchenzeile zu installieren.*

*Gerne informieren und beraten wir Sie hinsichtlich weiterer Fragestellungen und Details. Wir freuen uns auf das Gespräch mit Ihnen.*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Ausstattung**

**Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:**

- + **luxuriöse Ausstattung**
- + **Kamin**
- + **Eichendielenparkett**
- + **hochwertige Natursteinfliesen (Solnhofener-Platten)**
- + **hochwertiges Bisazza Glasmosaik in den Bädern**
- + **durchdachtes Raumkonzept**
- + **offene Galerie**
- + **Fußbodenheizung in allen Etagen**
- + **elektrische Außenrollläden, teilweise mit Zeitsteuerung (EG)**
- + **Solarthermische Anlage zur Wassererwärmung**
- + **Wasser-Enthärtungsanlage**
- + **zentrale Staubsaugeranlage**
- + **Bulthaup-Einbauküche mit hochwertigen Gaggenau Geräten (gegen Ablöse)**
- + **separate Speisekammer (ebenfalls mit Bulthaup Elementen)**
- + **Wellness-Oase inkl. Sauna und freistehender Badewanne**
- + **ebenerdige Dusche und Doppelwaschtisch**
- + **Verkabelung im gesamten Haus (von Bang&Olufsen-Soundsystem)**
- + **Hauswirtschaftsraum inkl. Einbauten und Wäscheschacht**
- + **Einliegerwohnung mit separatem Zugang und Bad mit Fenster**
- + **Süd-West-Ausrichtung**
- + **große Terrasse mit Wasserspiel und Sonnenschirm**
- + **hochwertige, elektrische Sonnensegel**
- + **weitläufiger Garten mit umfangreicher Beleuchtung**
- + **zwei Gartenhäuser**
- + **Beregnungs- & Bewässerungsanlage**
- + **Rasenmähroboter**
- + **zwei KFZ-Abstellplätze, Garage genehmigt**

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

## **Sonstiges**

***Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin. Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.***

***Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.***

***Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.***

### **FALC-Immobilien**

***Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München***

***Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg***

***<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>***

***Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 181 02 52***

***Büro (09:00 - 17:00 Uhr): 089 78707710?***

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

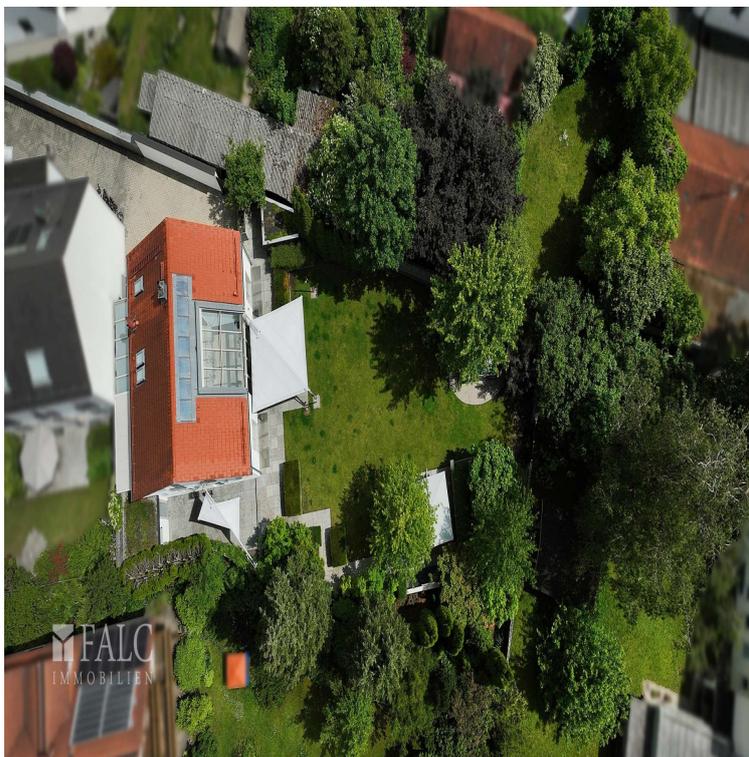
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

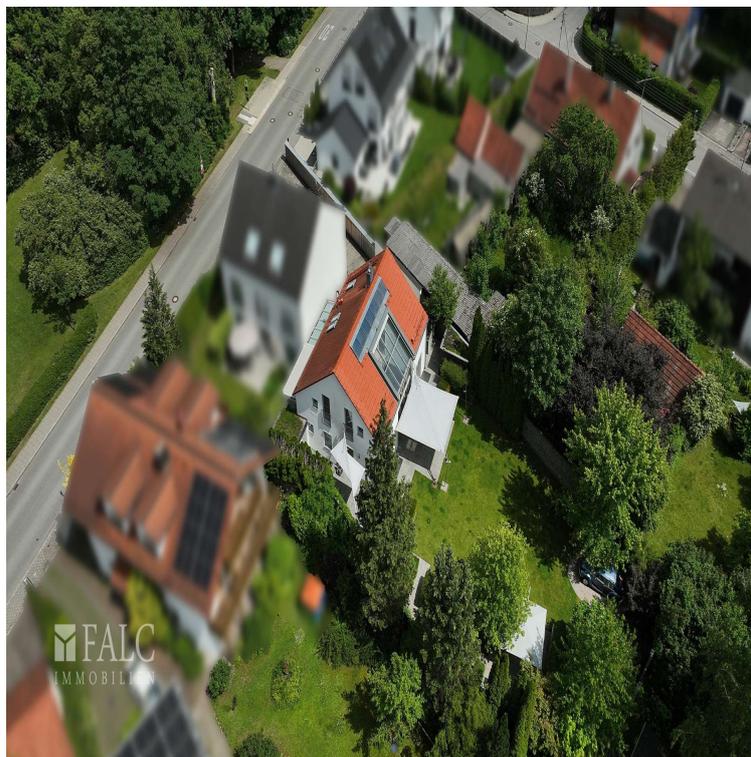
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER



**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



# WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

FALC  
IMMOBILIEN



Obergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

IMMOMANAGER

FALC  
IMMOBILIEN



Untergeschoss

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

## WP Immo Manager

*Einfacher OpenImmo Import*

**Media-Store.net**

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | [info@pcservice-voll.de](mailto:info@pcservice-voll.de)

[Media-Store.net](http://Media-Store.net)

[Online ansehen](#)