



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.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	245,0 m²
Nutzfläche	300,0 m²
Grundstücksfläche	752,0 m²
Anzahl Zimmer	6,5
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Anzahl Terrassen	3,0
Baujahr	2004
Zustand	Neuwertig
Letzte Modernisierung	2013
Ausstattungskategorie	Luxus
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Küche	Einbauküche
Kamin	
Heizungsart	Zentral
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Freiplatz
Gartennutzung	
Sauna	
Unterkellert	Keller
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

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

Objektbeschreibung

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER

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

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 m² und bietet ausreichend Platz für geselliges Beisammensein, Entspannung und kulinarische Genüsse. Hochwertige Materialien, geschmackvolle Einrichtungs-elemente, 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 m² 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 m². 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

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

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**
- + **Rasenmäroboter**
- + **zwei KFZ-Abstellplätze, Garage genehmigt**

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Media-Store.net

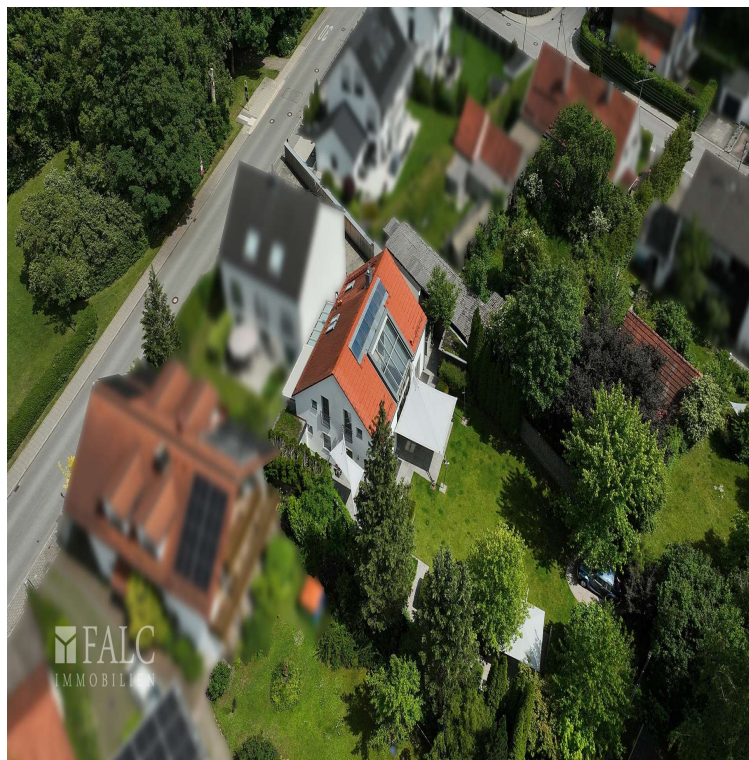
[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

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

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

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

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

Media-Store.net

[Online ansehen](#)