

## 2 Familienhaus mit 199m<sup>2</sup> + 49m<sup>2</sup> Dachgeschosswohnung und PV-Anlage mit 10,0 kWp



### Preise & Kosten

Kaufpreis	900.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	2,38%

### Größe & Zustand

Wohnfläche	248 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	748 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone	1
Gartenfläche	230 m <sup>2</sup>
Anzahl Stellplätze	4
Zustand	Modernisiert
Baujahr	1987
Verkaufstatus	Verkauft
Verfügbar ab	sofort

Energieausweis	
Gebäudeart	Wohngebiet
Energieausweis Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	114,47kWh/m <sup>2</sup> a
Warmwasser enthalten	Ja
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Energieeffizienzklasse	D
Primärenergieträger	Öl

Ausstattung	
Kamin	Ja
Klimatisiert	Ja
Gartennutzung	Ja
Abstellraum	Ja

## Objektbeschreibung

Dieses unscheinbare Haus von außen verbirgt wahre Schätze im Inneren. Mit insgesamt 3 Wohneinheiten bietet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Einfamilienhaus, Zweifamilienhaus oder als 3 Parteienhaus. Die Wohnungen im Erdgeschoss und im 1.Stock können auch zusammen genutzt werden, um mehr Platz und Flexibilität zu bieten. Die Wohnung im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss verfügen je über 1 Bad mit großzügigen bodentiefen Duschen sowie je ein separates WC für zusätzlichen Komfort.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger und lichtdurchfluteter Wohnraum mit direktem Zugang zur Terrasse und dem weitläufigen Garten mit Ostausrichtung, der zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt.

Ausserdem gibt es eine nachträglich angebrachte Südterrasse aus Holz für das Sonnenbad am Nachmittag.

Ein Highlight des klimatisierten Wohnzimmers ist der stilvolle Kamin, der nicht nur für Behaglichkeit,

sondern auch für eine moderne Note sorgt.

Hinter dem Kaminbereich befindet sich die hochwertige Schüller Einbauküche mit einer großen Kochinsel mit Induktionkochfeld, Teppanyakiplatte und einer eleganten Granit-Arbeitsplatte und einer praktischen kleinen Speisekammer, die genügend Stauraum bietet.

Die Wohnung im Erdgeschoss und im 1.Stock ist durch eine Treppe innerhalb der Wohnungen verbunden.

Im 1. Stock sind 3 Schlafzimmer vorhanden, wovon 2 Zugang zum überdachten Balkon haben.

Die Wohnung im Dachgeschoss besticht durch eine offene Küche, ein Tageslichtbad mit Dusche und WC, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer mit Balkon, im Dachgeschoss sind alle Räume mit Fliesen ausgelegt. Diese Wohnung wurde in der Vergangenheit als Ferienwohnung vermarktet und seit der Corona-Pandemie dauerhaft vermietet. Diese ist nun ebenfalls sofort bezugsfrei.

Alle 3 Einheiten sind auch separat über das Treppenhaus zugänglich.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet im Keller insgesamt 7 Räume, 4 Räume davon sind entkernt und können nach den Wünschen des Käufers komplett neu gestaltet werden, z.B. als Heimkino, Fitnessraum, Sauna oder Homeoffice (siehe Renovierungsvorschlag Nr.1 und Nr.2).

Die Waschküche verfügt über 2 extra Waschbecken. Im Heizungsraum befindet sich eine erst kürzlich eingebaute neue Ölheizung, und im Nebenraum steht der Batteriespeicher der auf dem Hausdach installierten PV-Anlage mit 10,0 kWp.

Im umzäunten Innenhof befinden sich 2 Einzelgaragen, die mit elektrischen Garagentoren ausgestattet sind. In der linken Garage gibt es zusätzlich eine Grube, ideal für Hobby-Mechaniker. Zwei Starkstromanschlüsse sind ebenfalls vorhanden, um größere Geräte oder Werkzeuge zu betreiben.

## Lage

Raisting am Ammersee ist ein malerisches Dorf in Bayern, das in der Nähe des wunderschönen Ammersees liegt. Die idyllische Lage bietet eine atemberaubende Aussicht auf die umliegende Landschaft. Raisting ist bekannt für seine Ruhe und Naturverbundenheit, was es zu einem beliebten Ziel für Naturliebhaber und Erholungssuchende macht. Die malerischen Wanderwege entlang des Sees laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während Wassersportler die Möglichkeit haben, auf dem klaren Wasser des Ammersees zu segeln, schwimmen oder paddeln. Die charmante Atmosphäre und die Nähe zur Natur machen Raisting zu einem idealen Ort, um dem hektischen Stadtleben zu entfliehen und die Schönheit der bayerischen Landschaft zu genießen. Mit der Regionalbahn erreicht man die benachbarten Orte mit weiterführenden Schulen und München und Augsburg. Es gibt 2 Kindertagesstätten, einen Hort, eine Grundschule mit Mittagbetreuung sowie eine Praxis mit einem Allgemeinmediziner.

## Ausstattung

- neue Ölheizung (Einbau 2024)
- PV-Anlage mit Batteriespeicher
- Glassichtkamin im Erdgeschoss
- Echtholzparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- 2 Bäder mit großzügigen bodentiefen Duschen
- 3 fach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien
- Klimaanlage in 3 Räumen
- Dachdämmung
- hochwertige Einbauküche von Schüller mit Kochinsel (Induktionskochfeld und Teppanyakiplatte)
- Speisekammer
- Naturstein Terrasse mit Ostausrichtung
- Holzterrasse mit Südausrichtung
- 2 Balkone (Ost- & Südausrichtung)
- absolut ruhige Lage
- hervorragende Nachbarschaft
- 2 Einzelgaragen mit elektronischen Toren (eine Garage verfügt über eine Grube und Starkstromanschluss)

## Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

Nach Kontaktaufnahme bekommen Sie Zugriff auf weitere Fotos vom Objekt sowie den

Grundrissen und einem virtuellen 360 Grad Rundgang.

## Adresse

Iedergasse 13  
82399 Raisting

## Anbieter

Perkmann Immobilien  
Grünwalder Weg 32  
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

[info@perkmann-immo.de](mailto:info@perkmann-immo.de)

[www.perkmann-immo.de](http://www.perkmann-immo.de)



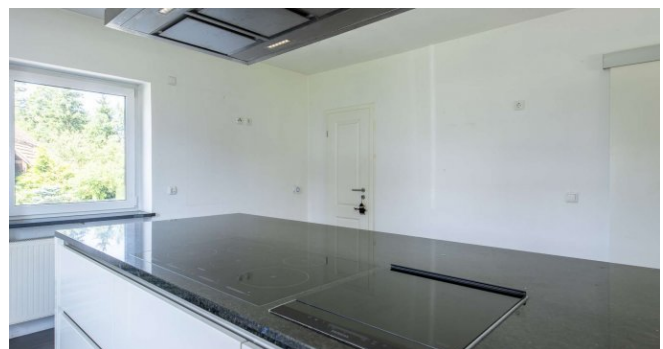
Wohnzimmer



Hochwertige Schüller Einbauküche

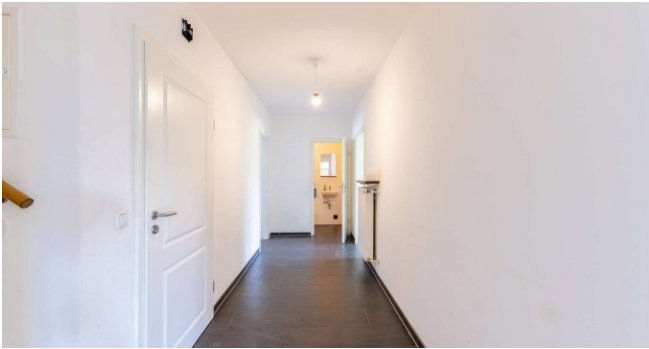


Ein Traum für jeden Koch/Köchin



Kochinsel mit Induktionkochfeld und  
Teppanyaki





Flur Erdgeschoss



Begehbare Dusche mit Naturstein im Erdgeschoss



Schlafzimmer im Erdgeschoss mit Zugang zur Terrass



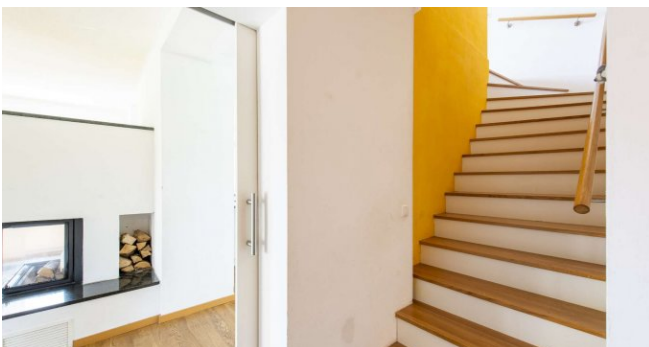
Blick in den Garten



Blick aus dem Garten



WC im Erdgeschoss



Treppe vom Erdgeschoss ins 1.Stockwerk



Wohn-Schlafraum im 1.Obergeschoss



Schlafzimmer/Büro im 1. Obergeschoss



Schlafzimmer/Büro im 1. Obergeschoss mit  
Balkonzug



Flur 1.Obergeschoss



WC im 1.Obergeschoss



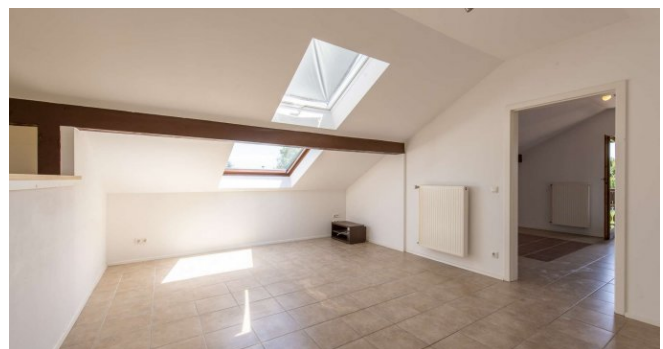
Badezimmer 1.Obergeschoss



Balkon 1.Obergeschoss



Treppenhaus 1.Obergeschoss



Wohnraum Wohnung im Dachgeschoss





Schlafzimmer im Dachgeschoss



Küche im Dachgeschoss



Balkon im Dachgeschoss



Badezimmer/WC im Dachgeschoss



Drohnenfoto Raisting



Luftbild mit PV-Anlage



Luftbild komplettes Grundstück



2 Einzelgaragen





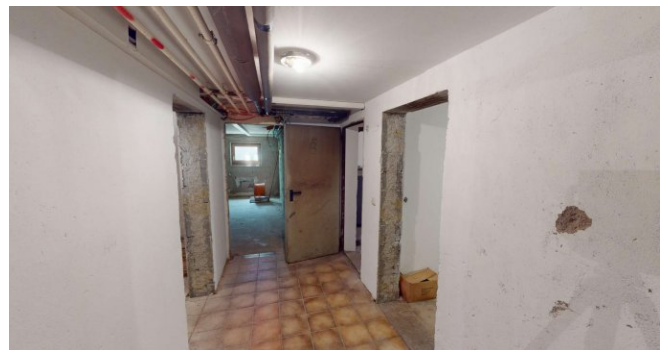
Starkstromanschluss und Grube in der rechten Garag



Hausansicht



Treppenhaus Kellergeschoss



Flur Kellergeschoss



Kellerraum mit PV Anlage



Kellerraum 1



Kellerraum 2