



Exposé

Zwei Wohngebäude

85614 Kirchseeon

Kaufpreis: 1.950.000 €, VB

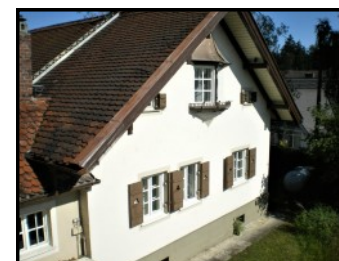
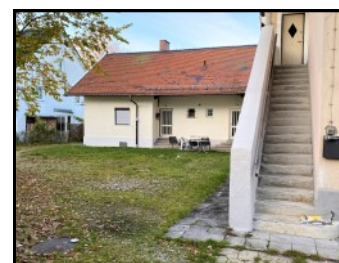


© S. Roghani

Ansprechpartnerin:
Susanna Roghani
Eigentümerin des Anwesens

Telefon: 089 - 57 13 11
Mobil: 0171 - 28 74 500
E-Mail: Susanna.ro@gmx.de

Echt historisch, typisch bayrisch, einfach schön - zwei Wohnhäuser im Heimatstil im Münchner Umland!



© S. Roghani / BLfD

Wohnfläche (gesamt): ca. 486 m²

Grundstücksfläche: ca. 1.100 m²

Baujahr: 1905

Zwei attraktive Mehrfamilienhäuser im Heimatstil vor den Toren von München

Dreißig Minuten bis in die Münchner Innenstadt! Nur ein Katzensprung von Ebersberg entfernt! Direkt im Bayerischen Alpenvorland! In solch begehrtter Wohnlage finden Sie die beiden denkmalgeschützten Wohngebäude der ehemaligen Eisenbahnersiedlung von Kirchseon. Die historischen Spuren der Bauten im traditionellen Heimatstil reichen bis ins frühe 20. Jahrhundert zurück. Ihre ausdrucksstarke Bauweise – mit steinernen Außentreppen, handwerklich gestalteten Zierelementen, hölzernen Balkonen sowie Fenstern mit reizenden Klappläden – erzählt von ihrer Vergangenheit. Zugleich haben die beiden komplett vermieteten Gebäude die Zukunft fest im Blick. Mit einer denkmalgerechten Renovierung gelingt der Spagat zwischen gestern und morgen. Haben Sie Lust, diesen Schritt zu gehen?

Die Baudenkmäler	Mehrfamilienhaus, Zwischenbau, Doppelhaus Zustand: Altbauten, gepflegt, renovierungsbedürftig Vollständig unterkellert Dachboden ggf. ausbaufähig Einbauküche Bad und WC getrennt Holzfenster Holzdielen Balkon Garten Vermietet (alle Wohnungen)
Energie / Versorgung	Energieausweis für ein Baudenkmal nicht notwendig Haustyp: Massivhäuser Energieträger: Öl Ofenheizung
Förderung	Denkmalschutz-Afa Kapitalanlage
Käuferprovision	Provisionsfrei

Zwei Wohngebäude der früheren Eisenbahnersiedlung von Kirchseeon

Die beiden zum Verkauf stehenden Gebäude gehören der ehemaligen Eisenbahner- bzw. Schwellenfabrikarbeitersiedlung von Kirchseeon an. Die ansprechende Kleinwohnanlage wurde wohl im Auftrag der Königlich Bayerischen Eisenbahn in den Jahren 1905/06 errichtet. Sie umfasst insgesamt sieben Wohngebäude, welche zu beiden Seiten der Koloniestraße, parallel zur Bahnstecke München - Rosenheim, anzutreffen sind. Die Siedlung entstand, um Eisenbahnerfamilien sowie Beschäftigten des Schwellenwerks preiswerte Wohnungen mit Garten zur Verfügung zu stellen. Dabei wurde besonderer Wert darauf gelegt, den Bewohnern ein Wohngefühl von Wärme und Geborgenheit zu vermitteln. So griff man bei der Erbauung auf ländlich - traditionelle Formen, die Verwendung einheimischer Materialien und handwerklich gestalteter Details zurück.

Die beiden Mehrfamilienhäuser der Koloniestraße 8 und 10 liegen leicht erhöht auf einem ca. 1.100 m² großen Grundstück. Beide Satteldachbauten sind versetzt firstparallel angeordnet und über einen kleinen Zwischenbau – dem ehemaligen Badehaus – miteinander verbunden. Gemeinsam haben sie ihre authentische, auf die Bauzeit zurückgehende Erscheinungsform im traditionellen Heimatstil bewahrt. Im Inneren sind die historischen Grundrisse – mit Ausnahme der nachträglich abgetrennten Badezimmer – vollständig erhalten. Ihre Türen in verschiedenen Gestaltungsvarianten, ihre Dielenböden und ihr Dachwerk stammen aus der Bauzeit und erlauben einen Blick in die Geschichte der Gebäude.

Attraktives Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten (Koloniestr. 8)

Das beeindruckende Wohngebäude – mit einer Wohn-/ Nutzfläche von ca. 302 m² – präsentiert sich als giebelständiger, zweigeschossiger Satteldachbau, dessen ansprechende Erscheinung nahezu unverändert auf seine Bauzeit zurückgeht. Mit seinen steinernen Treppen an den Giebelseiten, seinen Giebelschroten unter dem traditionell vorkragenden Dach und seinen reizenden Klappfensterläden zieht der über einhundertjährige Bau alle Blicke auf sich.

Das historische Gebäude erschließt sich von beiden Giebelseiten. Im Erdgeschoss treffen Sie auf zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit Küche und WC, die jeweils ca. 54 m² Wohnfläche bieten.

Eine Außentreppe an beiden Giebelseiten führt Sie weiter ins Obergeschoss. Hier erwartet Sie jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Flurbereich, Küche, Bad und Balkon auf ebenfalls ca. 54 m² Wohnfläche.

Das Dachgeschoss – mit zwei separaten Aufgängen – ist derzeit nicht ausgebaut. In Absprache mit den zuständigen Behörden kann hier ggf. weiterer Wohnraum entstehen.

Ehemaliges Badehaus zwischen beiden Wohngebäuden

Beide Wohngebäude sind durch ein ehemaliges Badehaus mit einer Größe von ca. 10 m² miteinander verbunden. Der eingeschossige Zwischenbau – mit separatem Außenzugang – ist nicht unterkellert und verfügt, seiner früheren Nutzung folgend, über einen Kamin und ein eigenes Dach. Das Erdgeschoss wird derzeit als Abstellraum genutzt.

Ansprechendes Doppelhaus (Koloniestr. 10)

Das historische Wohngebäude in der Koloniestr. 10 – mit einer Wohnfläche von ca. 174 m² – wurde als eingeschossiger Satteldachbau erbaut, der über zwei separate Eingänge an der Traufseite zugänglich ist. Zur Linken und Rechten gelangen Sie jeweils in eine 2-Zimmer-Wohnung mit Küche, WC und Speisekammer auf ca. 48 m² Wohnfläche.

Jeweils vom Flur führt Sie eine Treppe ins teilweise ausgebaute Dachgeschoss. Dieses bietet an den Giebelseiten einen großzügigen Wohnraum, welcher durch seinen mittig angebrachten Fenstererker hervorsteht.

Lagebeschreibung

Die beiden eindrucksvollen Bauten warten in Kirchseeon, der attraktiven Marktgemeinde im Landkreis Ebersberg, östlich der Landeshauptstadt München auf Sie. Rund 10.655 Einwohner sind in Kirchseeon und seinen Gemeindeteilen zu Hause und genießen die reizvolle Lage des Ortes im Bayerischen Voralpenland. Neben seiner herrlichen Landschaft am Südrand des Ebersberger Forstes punktet Kirchseeon durch seine ausgezeichnete Erreichbarkeit der Landeshauptstadt München per Pkw und S-Bahn. Für alle die das Landleben schätzen und doch in einer halben Fahrstunde in der München Innenstadt sein möchten, ist Kirchseeon der ideale Wohnort.

Alles was das tägliche Leben angenehm macht, finden Sie direkt in Kirchseeon. Hier treffen Sie auf zahlreiche kleinere und größere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie auf ein vielseitiges gastronomisches Angebot. Ihre Kinder können die örtlichen Kindertagesstätten, die Grund- und Mittelschule oder das Gymnasium in Kirchseeon besuchen. Zusätzliche Bildungseinrichtungen stehen Ihnen in Grafing, Ebersberg oder München offen. Dazu zeichnet sich Kirchseeon durch eine gute ärztliche Versorgung mit Apotheken, Allgemeinmedizinern und Fachärzten aus.

Ihr neuer Wohnort bietet beste Möglichkeiten zur Erholung und Entspannung. Der Eglhartinger Forst und der Wildpark Ebersberg liegen nahezu vor der Haustür und auch der Egglburger See ist fast um die Ecke. Wer dazu sportlich (Reiten, Golf etc.), kulturell (Volkstanz, Musizieren u. a.) oder sozial aktiv werden möchte, findet in und um Kirchseeon beste Möglichkeiten. Zudem liegen die Bayerischen Seen und die Alpen mit ihren fantastischen Wasser- und Wintersportangeboten weniger als eine Fahrstunde entfernt.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist Ihnen in Kirchseeon garantiert. Nur 10 Minuten trennen Sie von Grafing (ca. 10 km) oder der Kreisstadt Ebersberg (ca. 7 km). In nur einer halben Fahrstunde erreichen Sie die Landeshauptstadt München (ca. 26 km). Auch für den Weg zum Münchner Flughafen (ca. 52 km) müssen Sie nicht mehr als 40 Fahrminuten einplanen.

Mit dem ÖPNV ist Kirchseeon bestens erreichbar. Die S-Bahn (S4, S6) bringt Sie im 10-/ 20-Minuten-Takt in einer halben Stunde in die Münchner Innenstadt.

Förderung

Maßnahmen, die zur Erhaltung und sinnvollen Nutzung des Baudenkmals erforderlich sind, sind – sofern hierzu zuvor die Zustimmung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege erteilt wurde – steuerlich begünstigt (Steuerabschreibungen nach §§ 7i, 10f, 11b EStG). Zuschüsse aus Mitteln der Denkmalpflege sind im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel im Grundsatz denkbar.

Hinweis

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Verkäufers.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege übernimmt keinerlei Haftung für evtl. nicht oder nicht mehr zutreffende Angaben.

Der erfolgreiche Verkauf des Anwesens sowie anderweitige Sachverhaltsänderungen sind dem BLfD unverzüglich mitzuteilen. Die Beschreibung des Denkmals (Objektexposé) wird dann auf entsprechenden Hinweis des Verkäufers entfernt werden. Schäden, die durch unterlassene oder fehlerhafte Informationen des Verkäufers entstehen, sind von diesem zu tragen.



© (S. Roghani) Mehrfamilienhaus der Koloniestr. 8



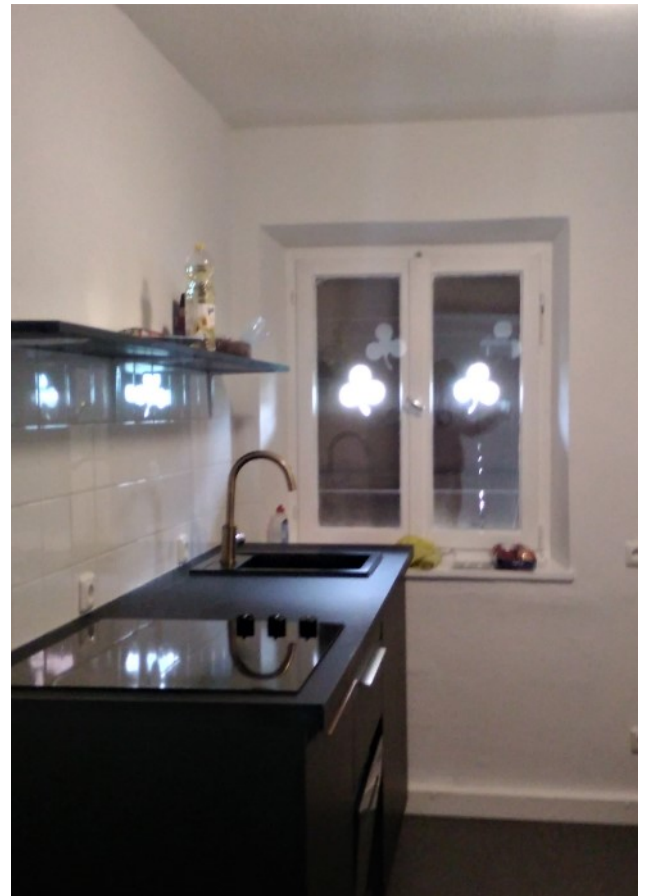
© (S. Roghani) Ansprechende Fassade im Heimatstil



© (S. Roghani) DG des Hauses Koloniestr. 8



© (S. Roghani) Großzügiger Dachbereich



© (S. Roghani) Moderne Wohnküche



© (S. Roghani) Wohngebäude der Koloniestr. 10



© (BLfD) Attraktives Doppelhaus



© (BLfD) Eindrucksvolle Giebelfassade im Heimatstil