




Naturnahes Wohnen  
mit kreativer Gewerbefläche  
im Herzen des  
Fünf-Seen-Landes

---

Verschiedenartigkeit zur freien Entfaltung



An aerial photograph showing a large, multi-story building complex with red-tiled roofs, identified as Schloss Seefeld. The building is surrounded by lush green trees and a well-maintained lawn. In the background, a large, turquoise lake (Pilsensee) is visible, along with a residential area and rolling hills under a blue sky with scattered white clouds. A white text box is overlaid on the right side of the image.

In direkter Nachbarschaft  
zum Pilsensee und  
Schloß Seefeld –  
Landkreis Starnberg

# Seefeld am Pilsensee – im Fünf-Seen-Land





# Lage

Seefeld gehört zum Landkreis Starnberg und ist bekannt durch seine Lage an Pilsensee und dem Schloss Seefeld.

Seefeld verfügt über einen sehr gute und vielseitige Infrastruktur. Mit der S-Bahnstation im Ortsteil Hechendorf ist Seefeld an das Münchner S-Bahnnetz angebunden. Buslinien verbinden die Gemeinde mit den Nachbarorten und allen Naherholungsgebieten im Fünf-Seenland.

Am Westufer des Pilsensees findet man ein schönes, eher ursprüngliches Strandbad. Am Ostufer, auf dem Areal des Campingplatzes, erreicht man ebenfalls ein großes Badegelande.

Im Winter kann der Pilsensee schnell zufrieren, was ebenfalls mit Eissegeln, Schlittschuhlaufen oder Eisstockschießen seine Reize hat.

Neben allen Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und einer Grundschule werden Kunst und Kultur in Seefeld groß geschrieben. Das Schloss Seefeld bietet allerlei Veranstaltungen über das ganze Jahr hinweg: Kino, Kabarett, Musik, Ausstellungen, Lesungen oder Kinderprogramm. Desweiteren haben sich im Schlossgelände sehr schöne und ausgefallene Läden (Floristik, Möbel, Handwerk, etc.) sowie Gastronomie angesiedelt.

Viele Münchner verbinden den Ausflug ins Fünf-Seenland mit einem Schlossbesuch in Seefeld.







Versteckt eingebettet  
in grüner Fülle

---







Lieblingsplätze

---



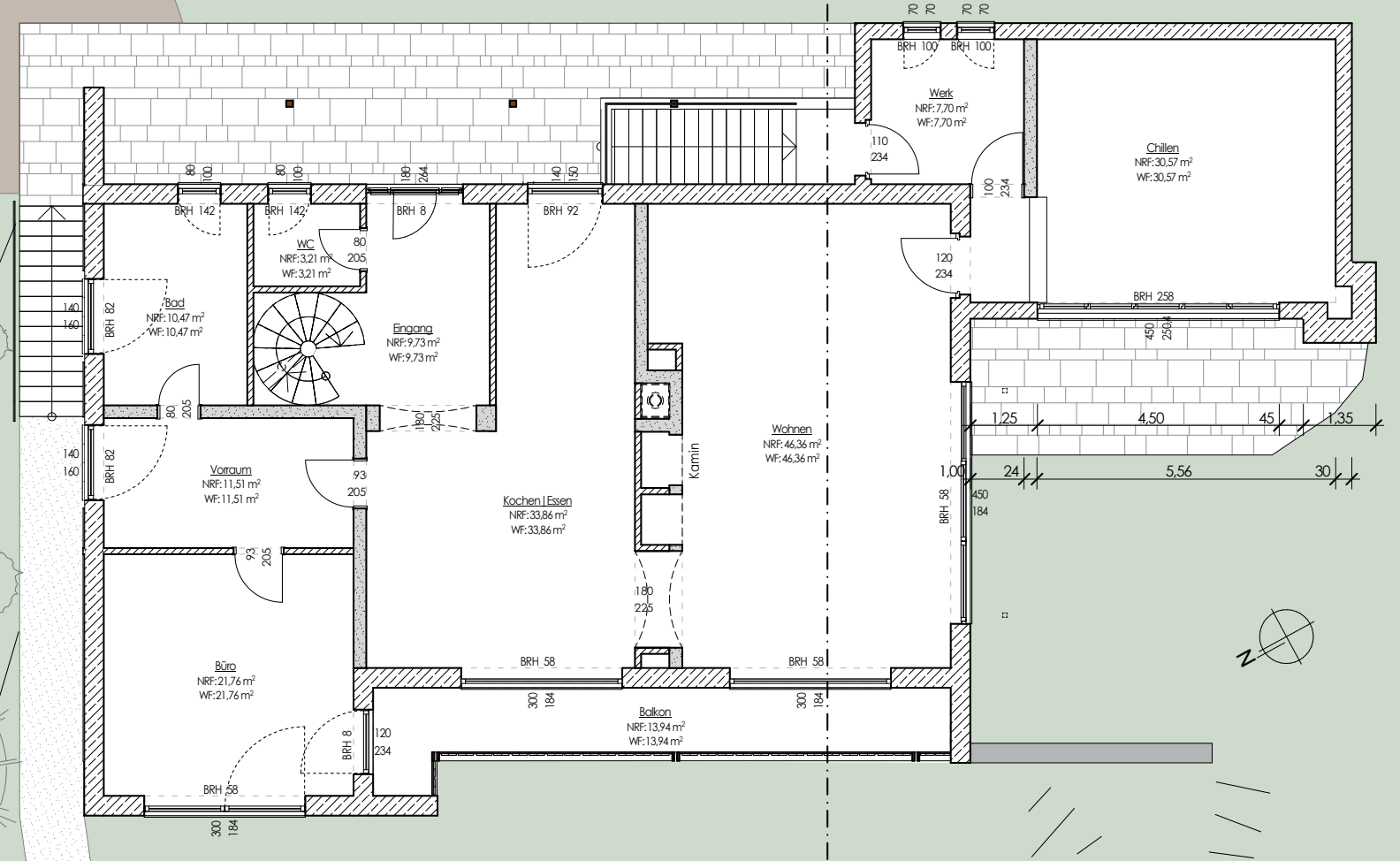


Willkommen zu Hause

---







# Obergeschoss



# Familienleben

---



# Gemeinsam essen

---







Großzügig und gemütlich

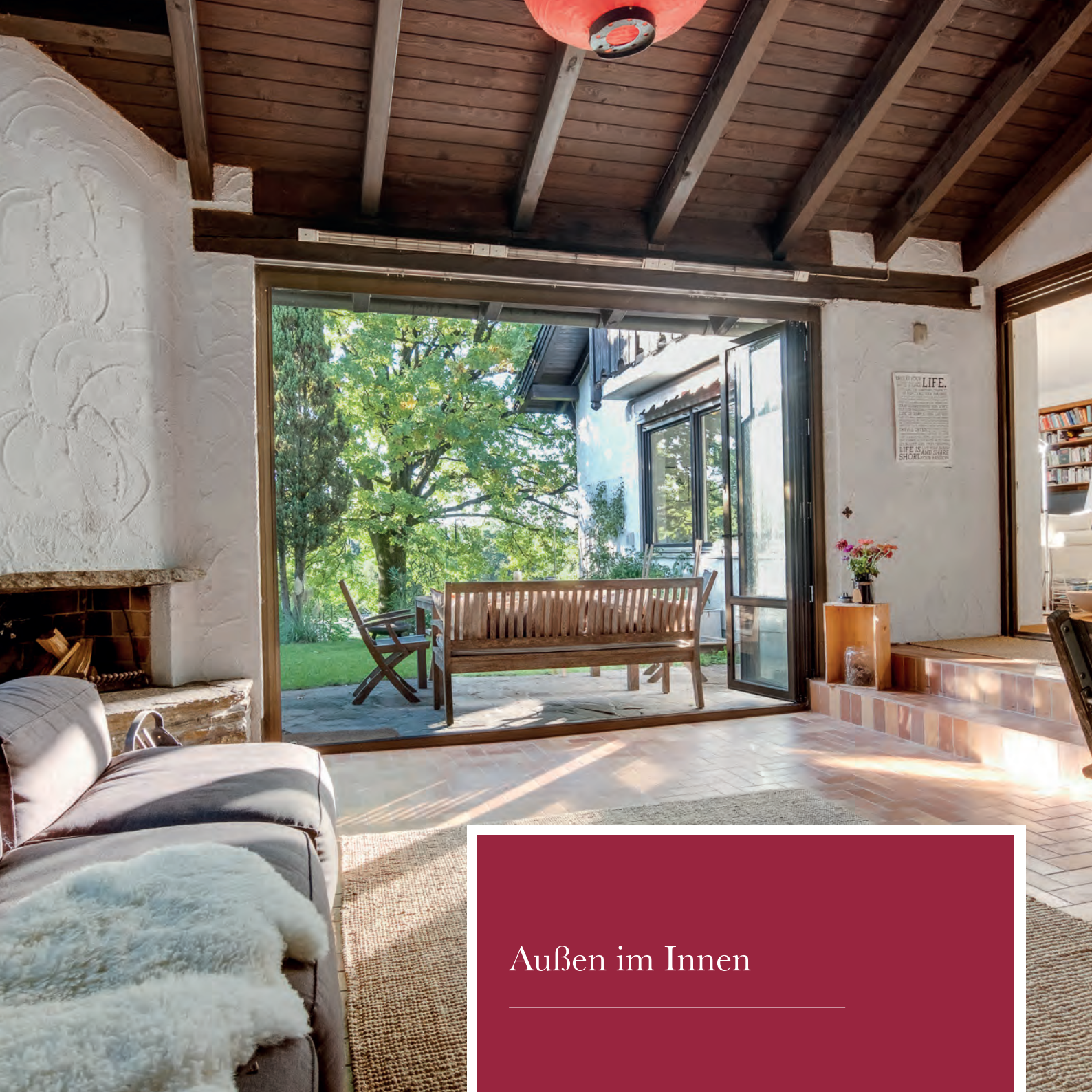
---











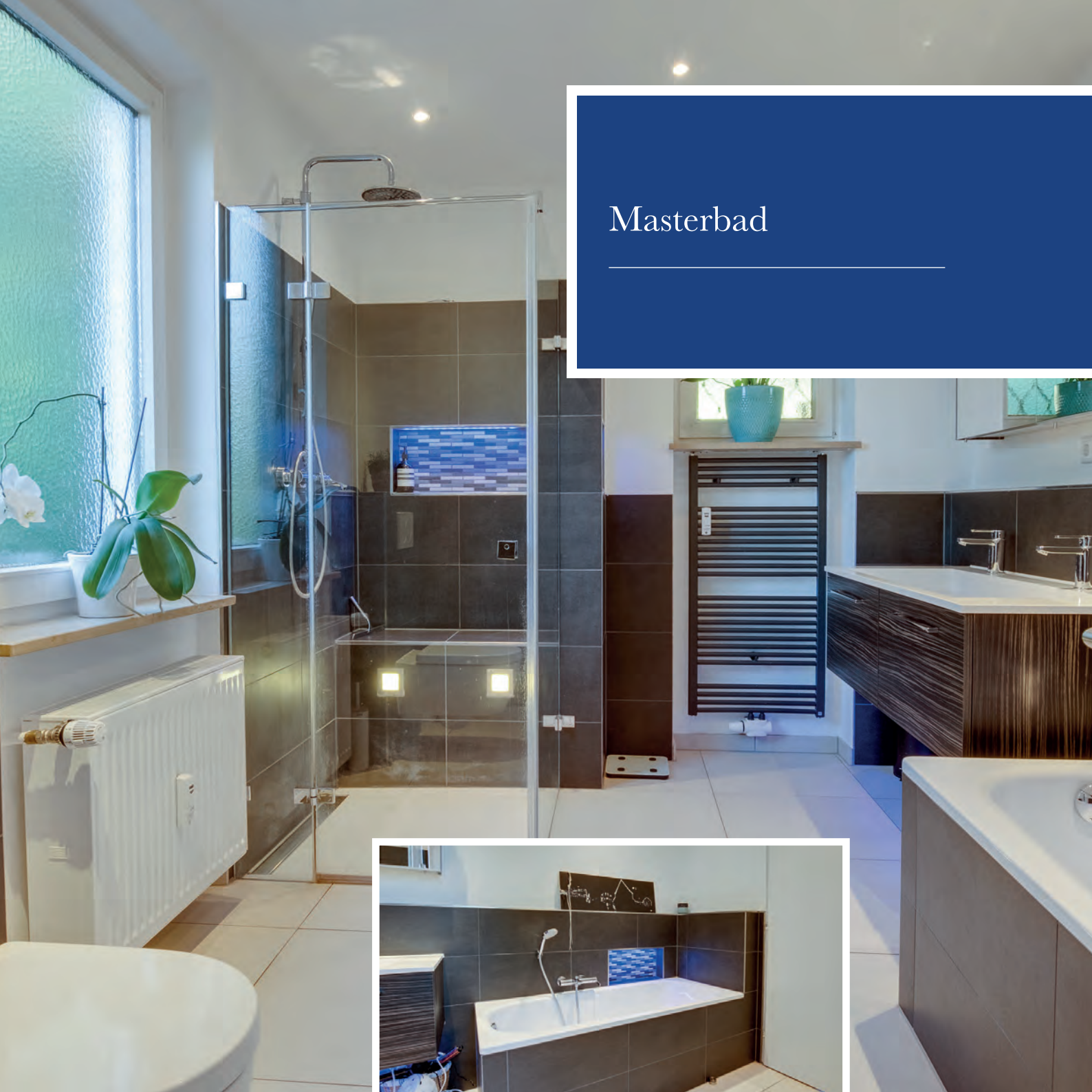
Außen im Innen

---



# Masterbad

---







Arbeiten

---

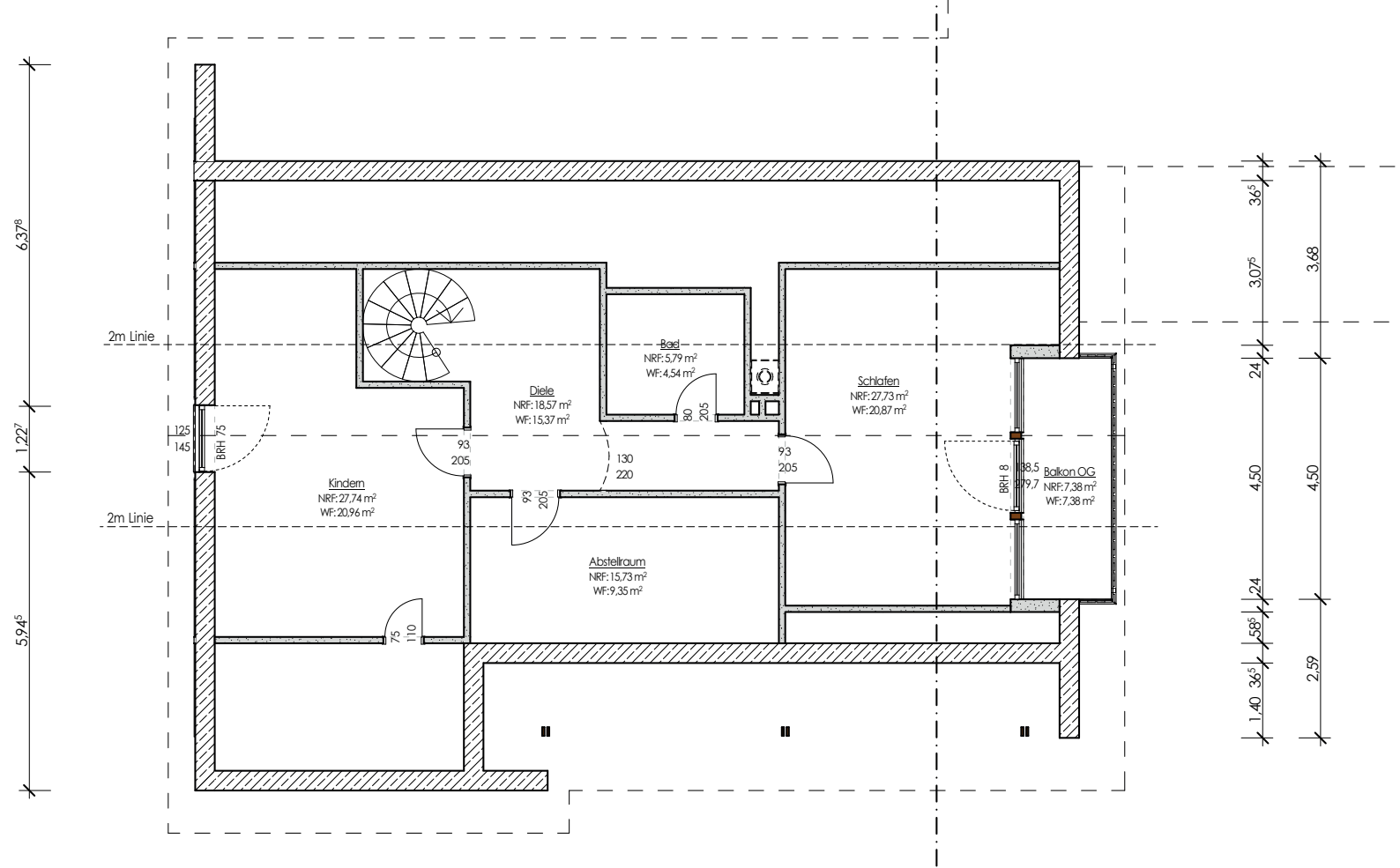




Aufstieg ins Dachgeschoss

---





# Dachgeschoss





Der Empfang im DG

---



# Schlafzimmer

---









# Kinderzimmer





# Der Hausberg

---





# Der Empfang im EG

---







# Büro

---









# Fakten

Das Anwesen schmiegt sich uneinsehbar in der Ludwig-Thoma-Straße 11 in Seefeld an ein ca. 1.602 qm großes Grundstück mit leicher Hanglage. Das Zweifamilienhaus wurde 1972 von dem Architekten Horst Lichtenberg nach den Vorgaben der Eigentümer geplant und erstellt. Noch heute im Familienbesitz wurde das Haus von den folgenden Generationen genutzt. 2015 wurde das Haus in zwei eigentumsrechtlich selbstständige Einheiten geteilt. In diesem Zuge wurden zwei Zugänge geschaffen und dem Erdgeschoss eine Büronutzung zugeteilt. Bis heute ist dort ein Ingenieurbüro untergebracht. Desweiteren findet man auf dieser Etage die Wirtschafts- und Hausanschlussräume.

Das Obergeschoss, welches von der Südseite ebenerdig zugänglich ist, wird gemeinsam mit dem Dachgeschoss wohnwirtschaftlich genutzt. Auf der Südwestseite befindet sich auf dieser Etage ein hoher und heller Atelieranbau, der aufgrund der Hanglage ebenerdig in den Garten mündet. Ein wunderbarer Ort an dem Außen und Innen verschmelzen. Alle Etagen sind mit einer breiten Wendeltreppe verbunden.

Dem Baujahr und dem Geschick des Architekten verdankt man den sehr weitläufigen und klaren Grundriss. Dies ist eine Besonderheit, die den zukünftigen Bewohnern wichtig sein darf.

Fortlaufend wurde das Haus von der Familie mit viel Liebe und Sorgfalt instand gehalten und modernisiert. Der letzte umfassende innenarchitektonische und technische Umbau wurde 2015 abgeschlossen. Dabei wurden die Bäder und nahezu alle Oberflächen der Decken sowie die Böden erneuert. Entstanden ist ein besonderes, geschmackvoll ausgestattetes und familienfreundliches Domizil. Eingebettet in einen eingewachsenen, pflegeleichten Garten - ein besonderer Ort für jede Altersgruppe.

Adresse: Ludwig-Thoma-Straße 11  
82229 Seefeld

Grundstücksgröße:	ca. 1.602 qm	EG Gewerbefläche (Büro):	ca. 98 m <sup>2</sup>
Baujahr:	1972	OG/DG Wohnfläche:	ca. 224 m <sup>2</sup>
Energieträger Hzg.:	Gas (Bj. 2015)	EG/OG/DG Nutzfläche*:	ca. 305 m <sup>2</sup>
Energieausweis:	liegt bei Besichtigung vor		
Bezug:	nach Absprache	Gesamtfläche (Nfl.+Gew.fl.):	ca. 403 m <sup>2</sup>

Kaufpreis: auf Anfrage  
Provision: 2,5% zzgl. 19% MwSt.  
aus dem not. beurk. KP

(2 Abstellkeller: ca. 37 m<sup>2</sup>)  
\*Wohnfläche zzgl. aller zur Wohnung gehörenden Nutzflächen

# Dienstleistung

Ich begleite Sie durch den gesamten Kaufprozess bis hin zur Übergabe des Hauses. Ich versorge Sie, Ihre Bank und weitere Beteiligte mit allen notwendigen Unterlagen zum Objekt. Ich stelle zu gegebener Zeit den Kontakt zu den Eigentümern her und moderiere den Kaufprozess. Ebenso veranlasse ich für Sie die Erstellung des Kaufvertragsentwurfs und koordiniere den Notartermin.

Das Haus kann nach Absprache besichtigt werden.

Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter

+49 179 811 95 18

oder per Mail

[kuepper@quartiere-immobilien.de](mailto:kuepper@quartiere-immobilien.de)





## AGB

1. Die Angebote der Fa. Quartiere Ulrike Küpper erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise Vermieters und sind nicht auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin überprüft worden. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Die Fa. Quartiere Ulrike Küpper, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.
2. Als Provisionen sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu zahlen.
3. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung der Fa. Quartiere Ulrike Küpper ein Vertrag zustande kommt. Der Auftraggeber verpflichtet sich, der Fa. Quartiere Ulrike Küpper unverzüglich mitzuteilen, wenn und zu welchen Bedingungen über ein von der Fa. Quartiere Ulrike Küpper angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch im Falle des Erwerbs oder der Anmietung eines anderen als des nachgewiesenen Objektes des gleichen Eigentümers, sowie die Verträge wirtschaftlich gleichwertig sind.
4. Ist dem Empfänger das nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies unverzüglich unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen.
5. Die Mitteilungen und Unterlagen der Fa. Quartiere Ulrike Küpper einschließlich des Objektsnachweises und der Objektinformationen sind vertrauliche Informationen und daher nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung, die schriftlich erteilt werden muss, nicht gestattet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen vereinbarten Provision verpflichtet, wenn er gegen diese Pflicht verstößt und der Dritte, an den er die Objektnachweise und/oder Objektinformationen weitergegeben hat, das Geschäft selbst vornimmt. Die Provision wird mit Abschluss des Hauptvertrages wirksam und fällig, der sich aus der Weitergabe ergeben sollte.
6. Die Fa. Quartiere Ulrike Küpper ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
7. Die Haftung der Fa. Quartiere Ulrike Küpper wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln begrenzt. Von dieser Haftungsbeschränkung ausgenommen ist die Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.
8. Erfüllungsort und - sofern der Empfänger Vollkaufmann ist - Gerichtsstand ist München. Auf das Verhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.
9. Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in den Exposés sind Eigentum der Fa. Quartiere Ulrike Küpper und dürfen nicht durch Dritte verwendet und/oder an Dritte weitergegeben werden.
10. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.