Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Traumhafte Wohnung mit einzigartigem Haus-im-Haus-Konzept

Objektnummer: 24236009

www.von-poll.com

KAUFPREIS: 669.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 98,4 m^2 • **ZIMMER:** 3.5

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	24236009
Wohnfläche	ca. 98,4 m²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	669.000 EUR
Wohnung	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 27 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	04.04.2034
Befeuerung	Gas

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	76.86 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

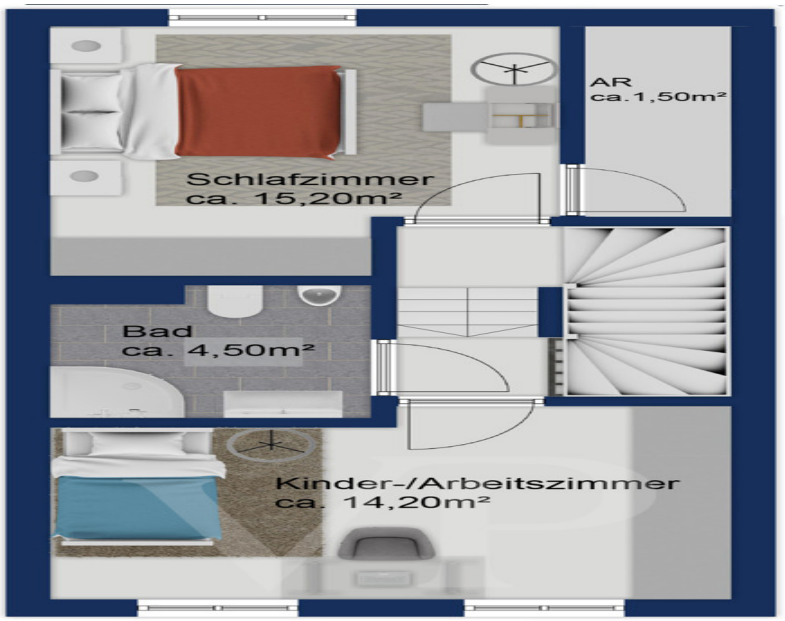
Die Immobilie

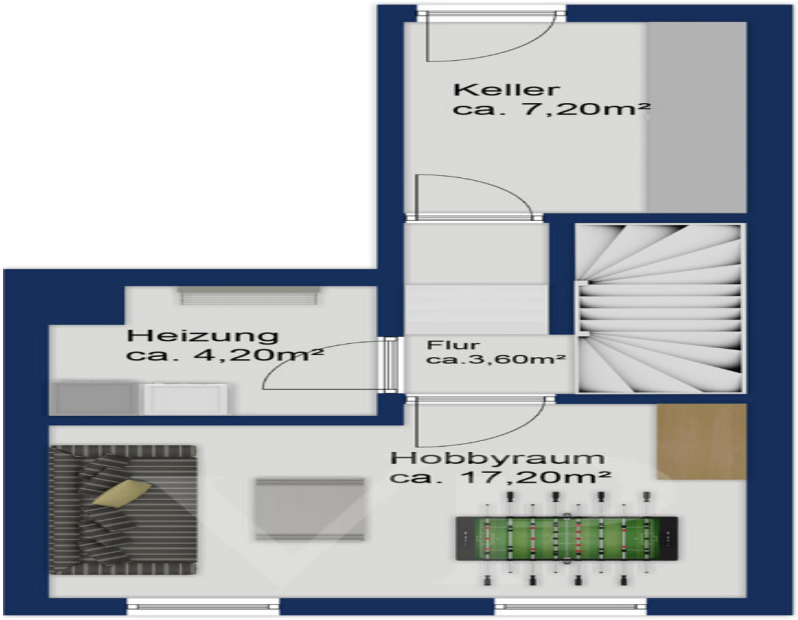
Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Die Immobilie

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Grundrisse


AR
ca.1,50m²
Schlafzimmer
ca. 15,20m²
Bad
ca. 4,50m²
Kinder-/Arbeitszimmer
ca. 14,20m²



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause bietet ein Höchstmaß an Individualität und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbanem Flair und idyllischer Atmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, während die umliegende Natur zu entspannten Spaziergängen einlädt. Diese außergewöhnliche Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit ihrem Splitlevel-Design ein einzigartiges Raumprogramm. Sie besticht durch klare Linien, Funktionalität und ein herrliches Wohngefühl. Die Eingangsebene nimmt den Ess- und Kochbereich auf und dient als offene Kommunikationsebene. Lichtdurchflutet präsentiert sich das geräumige Wohnzimmer, das über eine kleine Treppe zu erreichen ist, optisch aber mit dem Essbereich verbunden ist. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den entzückenden kleinen Garten, der einlädt im Freien zu entspannen und die Sonne zu genießen. Über eine weitere Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches Rückzugsort und Privatsphäre bietet. Hier sind das großzügige Schlafzimmer mit separatem Schrankraum, ein großes Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Bad mit Dusche untergebracht. Das geräumige Untergeschoss hält genügend Platz parat für Ihre Hobbies oder Gäste, denn neben einem großen Hobbyraum mit Tageslicht befinden sich hier noch ein Abstell- und ein Hauswirtschaftsraum. Diese Wohnung bietet Komfort und Lebensqualität in einer ansprechenden Umgebung. Ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen und Wert auf Individualität legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern!

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Ausstattung und Details

Split-Level-Bauweise mit Haus-im-Haus-Charakter
- solide Ziegelbauweise
- Haustrennwände zweischalig mit Schallisolierung
- separater Eingang
- eigene Heizung mit Warm-und Kaltwasserversorgung
- Südgarten / Terrasse mit Sondernutzungsrecht
- Holzfenster mit Rollläden
- geräumiger Hobbyraum mit zwei Holzfenstern und großen Lichtschächten
- kleine Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Alles zum Standort

Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn liegt mit ihren gut 11.000 Einwohnern im Landkreis München, 17 Kilometer südöstlich von München und grenzt an die Landkreisgemeinden Aying, Brunnthal und Hohenbrunn an. Bayerisches Lebensgefühl mit Blick auf München und den Karwendel, hier sind Sie richtig. Geprägt ist der Ort von einem lebendigen Gemeindeleben mit Kultur und Tradition sowie von aktivem Gewerbe. Einzelhandel und Gastronomiebetriebe finden sich über den Ort verteilt, Handwerk und Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Die Nähe und die gute Verkehrsanbindung zum Wirtschaftsraum München haben diese Region zu einem gefragten Gewerbestandort für mittlere Unternehmen werden lassen. Das Objekt ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Fußläufig erreicht man in ca. vier Minuten die S-Bahn und von dort benötigt man ca. 30 Minuten in die Münchener Innenstadt. Die nächste Bushaltestelle liegt ebenfalls nur vier Fußminuten entfernt. Für die Freizeitgestaltung bestehen vom Fußballplatz über Tennisplatz, Hockeyplatz bis hin zum Skatepark unzählige Möglichkeiten. Sie erreichen den bekannten Tegernsee, die Alpen und viele weitere beliebte Ausflugsziele, Biergärten und kulturelle Highlights in kürzester Zeit, das macht den Münchner Süd-Osten so begehrenswert. Nur ca. 30 Fahrminuten benötigt man ins 20 km entfernte Zentrum Münchens, ebenso erreicht man den Flughafen München-Erding in etwa 40 Minuten mit dem Auto, ca. 5 Fahrminuten zur A8 München-Salzburg oder zur A99, der Ostumfahrung München.

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.86 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5 Ottobrunn
E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com