

Höhenkirchen-Siegersbrunn / Höhenkirchen

# Gemütliche Doppelhaushälfte mit großem Garten direkt am Höhenkirchener Forst

Objektnummer: 25236023



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 849.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 474 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

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

Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Auf einen Blick

|              |                                 |
|--------------|---------------------------------|
| Objektnummer | 25236023                        |
| Wohnfläche   | ca. 121 m²                      |
| Dachform     | Satteldach                      |
| Zimmer       | 4                               |
| Schlafzimmer | 3                               |
| Badezimmer   | 2                               |
| Baujahr      | 1979                            |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 849.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert                                                              |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 62 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 106.02 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 16.07.2035     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 2024              |

Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Die Immobilie



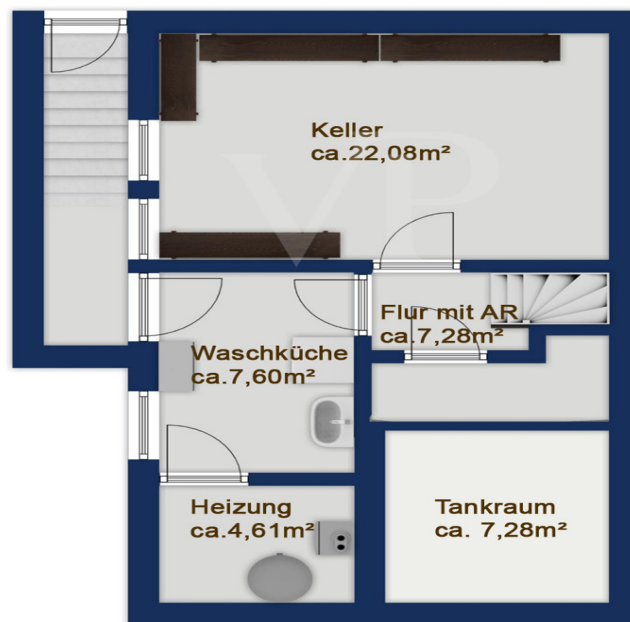
Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Grundrisse









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: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Ein erster Eindruck

Bereit für ein neues Wohngefühl? Diese geschmackvolle Doppelhaushälfte in Höhenkirchen-Siegertsbrunn lässt keine Wünsche offen. Die liebevoll gepflegte und renovierte Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre ruhige und zugleich gut angebundene Lage südöstlich von München, sondern begeistert ebenso durch ihre durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine helle und freundliche Atmosphäre. Die geschmackvolle Markenküche wurde komplett erneuert und moderne Elektrogeräte machen sie zum Paradies für alle Hobbyköche. Das angrenzende Wohn- und Esszimmer überzeugt mit einem edlen Echtholzfußboden und Fensterfronten sorgen für eine lichtdurchflutete, warme Atmosphäre– der ideale Ort für gemeinsame Familienmomente. Direkt von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Süd/West-Terrasse, die sich perfekt für entspannte Nachmittage oder gesellige Sommerabende eignet. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Grillabend mit Freunden– dieser Außenbereich wird schnell zum Lieblingsplatz der Familie. Der weitläufige Garten, der nahtlos an den idyllischen Höhenkirchener Forst anschließt, ist ein wahres Naturparadies. Ein liebevoll gestalteter Naturteich, ein charmantes Gartenhaus, ein lauschiger Pavillon sowie großzügige Grünflächen zum Spielen, Gärtnern oder Entspannen schaffen eine idyllische Oase.

Das frisch renovierte Badezimmer im Obergeschoss überzeugt durch seine hochwertige Ausstattung: eine bodengleiche Dusche, eine elegante Badewanne und ein großzügiges Doppelwaschbecken sorgen für täglichen Komfort auf hohem Niveau. Auf dieser Etage erwarten Sie außerdem ein Kinderzimmer und ein Schlafzimmer mit Zugang zum sonnigen Südwest-Balkon. Ein weiteres Highlight ist das Studio im Dachgeschoss, das sich ideal als Kinderparadies, Gästezimmer oder Rückzugsort eignet. Alle Schlafräume sind ebenfalls mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, was dem gesamten Wohnambiente eine warme, edle Note verleiht.

Für bequemes Parken sorgen eine Einzelgarage sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor dem Haus. Auch in puncto Stauraum lässt diese Doppelhaushälfte keine Wünsche offen, denn der geräumige Keller bietet ausreichend Platz für Vorräte, Hobbys oder Hauswirtschaft.

Ein echtes Schmuckstück in einer gefragten Wohnlage südlich von München. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin inspirieren!

Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Ausstattung und Details

- Schöne Lage direkt am Höhenkirchener Forst in - Süd-West-Ausrichtung
- Umfangreiche Sanierung/Renovierung im Jahr 2018/19
- Alle Böden erneuert
- Kanadisches Eichenparkett in allen Wohnräumen
- Großer Garten mit Gartenhaus und Pavillon/Laube
- Neue Elektroinstallation (auch im Garten, incl. Starkstromanschluss)
- Einbau Jacuzzi möglich
- Regenwasser Zisterne 5.000l
- Große Terrasse mit neuem Belag
- Naturteich
- Neue Heizkörper
- Renovierung der Fassade (Vorder-und Rückseite)
- Neues Mülltonnenhaus
- Moderne neue Einbauküche mit Geräten namhafter Hersteller
- Wassersprudler Grohe (stilles Wasser, Sprudelwasser, Entkalkung)
- Neues Bad mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche und Badewanne
- Japanische Toilette (incl. Fernbedienung)
- Neues Gäste-WC mit Dusche
- Dachgeschoss ausgebaut
- Einzelgarage und zusätzlicher Stellplatz vor dem Haus
- Alle Steigleitungen neu

Objektnummer: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## 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 Landkreismunicipalitäten 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. sechs 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: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.02 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25236023 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn / Höhenkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn  
Tel.: +49 89 - 95 87 84 61  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)