

**Höhenkirchen-Siegersbrunn**

# Charmantes Reihemittelhaus mit Potenzial zur individuellen Gestaltung

**VP azonosító: 26236019**



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

**VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 112,24 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 4 • FÖLDTERÜLET: 206 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Áttekintés

|                          |                                  |                         |   |
|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|---|
| VP azonosító             | 26236019                         | Vételár                 | 695.000 EUR   |
| Hasznos lakótér          | ca. 112,24 m <sup>2</sup>        | Jutalék                 | Käuferprovision<br>beträgt 2,38 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Teto formája             | Nyeregteto                       |                         |   |
| Szobák                   | 4                                |                         |   |
| Hálósobák                | 3                                |                         |   |
| Fürdoszobák              | 2                                | Az ingatlan<br>állapota | Karbantartott   |
| Építés éve               | 1977                             | Kivitelezési<br>módszer | Szilárd   |
| Parkolási<br>lehetőségek | 1 x Garázs, 25000<br>EUR (Eladó) | Hasznos terület         | ca. 105 m <sup>2</sup>  |
|                          |                                  | Felszereltség           | Terasz, Vendég<br>WC, Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély          |

VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Áttekintés: Energia adatok

|   |               |
|---|---------------|
| Futési rendszer                             | Központifutás |
| Energiaforrás                               | Gáz           |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárat | 19.02.2036    |
| Energiaforrás                               | Gáz           |

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány         |
| Végso energiafogyasztás                                 | 148.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E                           |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1977                        |

VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

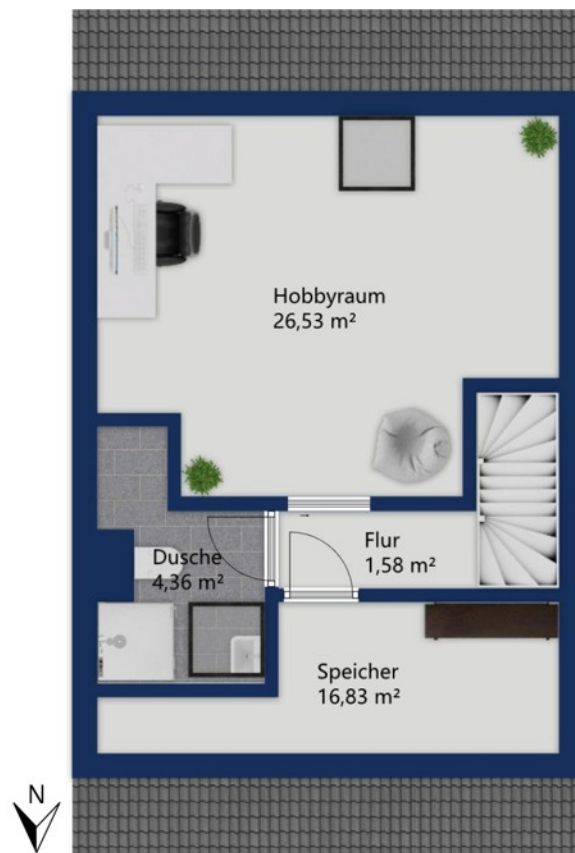
## Az ingatlan

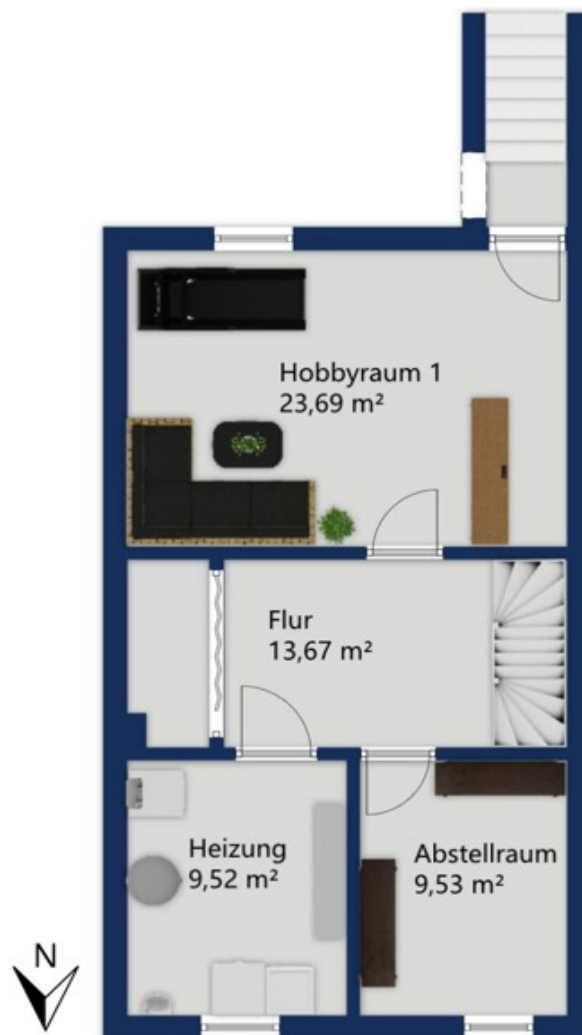


VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn**

## Az elso benyomás

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus besticht durch seine solide Bauweise, einen gut durchdachten Grundriss und den unverwechselbaren Charakter seines Baujahres. Es bietet die ideale Grundlage für alle, die ein Zuhause mit Persönlichkeit und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten suchen.

Schon beim Betreten des Erdgeschosses eröffnet sich ein großzügiger Wohnbereich, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und zum Verweilen einlädt. Die angrenzende Küche mit Essbereich bildet den perfekten Mittelpunkt für gemeinsame Stunden. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene auf praktische Weise.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Kinderzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon – ein schöner Rückzugsort für entspannte Momente. Ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit Badewanne komplettieren diese Etage und bieten ideale Voraussetzungen für das Familienleben.

Das Dachgeschoss erweitert die Nutzungsmöglichkeiten des Hauses erheblich. Ein flexibel nutzbarer Raum sowie ein zusätzliches Duschbad schaffen Platz für individuelle Wohnideen. Besonders hervorzuheben ist der ausgebauter Dachbereich, der sich hervorragend für ein Hochbett eignet und somit zusätzlichen Raum für Schlafen, Spielen oder Gäste bietet.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine Funktionalität: Ein weiterer Hobbyraum mit direktem Zugang zum Garten verbindet Innen- und Außenbereich auf angenehme Weise. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Heizraum sowie praktische Abstellflächen.

Eine eigene Garage sowie eine moderne Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher aus dem Jahr 2021 sorgen für zusätzlichen Komfort und runden das Gesamtbild ab.

Dieses Haus vereint Substanz, Charme und Entwicklungspotenzial – eine attraktive Gelegenheit, ein Zuhause ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen die Immobilie persönlich zu zeigen.

**VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn**

## Részletes felszereltség

- Gepflegtes Reihenmittelhaus mit solider Bausubstanz
- Mit dem charakteristischen Charme seines Baujahres
- Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung
- Holzfenster mit Isolierverglasung aus Baujahr
- Hobbyraum im UG mit Ausgang zum Garten
- Heizungsmodernisierung Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher aus 2021

**VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn**

## Minden a helyszínról

Mit rund 11.000 Einwohnern zählt Höhenkirchen-Siegertsbrunn zu den beliebten Wohnorten im südöstlichen Landkreis München und überzeugt durch eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Infrastruktur. Die attraktive Lage im Münchner Umland sowie die Nähe zur Natur machen die Gemeinde besonders für Familien und Pendler interessant.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A99 sowie die Bundesstraßen gelangt man schnell in die Münchner Innenstadt. Der S-Bahn-Anschluss (Linie S5) ermöglicht eine direkte Verbindung in die Münchner City, die in etwa 25 Minuten erreichbar ist. Ergänzt wird dies durch ein gut ausgebautes Busnetz des MVV.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn zeichnet sich durch kurze Wege und eine gewachsene, familienfreundliche Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Supermärkte sowie gemütliche Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar. Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Apotheken und Banken sorgen für eine umfassende Versorgung vor Ort. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in der näheren Umgebung.

Zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten prägen das Gemeindeleben. Sportvereine, Tennisplätze und moderne Sportanlagen bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Die umliegenden Wälder und Felder laden zu Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren ein und schaffen einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür.

Auch kulturell hat die Gemeinde einiges zu bieten: Veranstaltungen, Vereinsleben

und lokale Feste sorgen für eine lebendige Gemeinschaft. Die Nähe zu München erweitert das Angebot zusätzlich um ein breites Spektrum an Kultur, Gastronomie und Unterhaltung.

Ein weiterer Pluspunkt ist die Nähe zu den Alpen sowie zu beliebten Ausflugszielen wie dem Tegernsee, dem Schliersee und dem Chiemsee, die zu jeder Jahreszeit vielfältige Freizeitmöglichkeiten bieten.

Insgesamt bietet die Lage in Höhenkirchen-Siegertsbrunn eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, hervorragender Anbindung und hoher Lebensqualität.

**VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn**

## További információ / adatok

**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.

**VP azonosító: 26236019 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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