

Rarität – Attraktive DHH auf großem Grundstück in gewachsener Lage von Höhenkirchen

85635 Höhenkirchen, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 3105



Wohnfläche ca.: **144,50 m²** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **1.185.000 EUR**



Rarität – Attraktive DHH auf großem Grundstück in gewachsener Lage von Höhenkirchen

Objekt ID	3105
Objekttypen	Doppelhaushälfte, Haus
Adresse	85635 Höhenkirchen
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	144,50 m ²
Grundstück ca.	617 m ²
Zimmer	5
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1964
Zustand	gepflegt
Stellplätze gesamt	2
Garage	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Carport	5.000 EUR (Anzahl: 1)
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Terrasse
Käuferprovision	Käuferprovision 3,57% (inkl. gesetzl. MwSt. i.H. von 19%) vom beurkundeten Gesamtkaufpreis. Nach der gesetzlichen Regelung ist mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Kaufpreis	1.185.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde 1964 auf einem ca. 617qm großen, real geteilten Grundstück in gesunder Ziegelbauweise errichtet. Sie bietet perfekten Platz für eine Familie mit Kindern, die ein großes Grundstück zu schätzen wissen. Im Erdgeschoss sind das große Wohnzimmer mit Zugang zur großzügigen Südterrasse und elektrischer Markise, die Küche mit einer funktionalen Einbauküche, die Gästetoilette mit Fenster sowie die Garderobe angeordnet. Über eine massive Steintreppe gelangt man ins Obergeschoss des Hauses. Hier bieten 3 Schlaf- bzw. Kinderzimmer, zwei davon mit Zugang zum großen Südbalkon, sowie ein Badezimmer mit Fenster, Wanne, Waschbecken und Toilette weiteren Platz. Über eine offene Holzterrasse ist das ausgebaute Dachgeschoss mit einem weiteren Duschbad mit Fenster begehbar. Im einheitlich gefliesten Untergeschoss sind zwei Kellerräume, ein Fitnessraum mit Infrarotkabine sowie ein Heizungsraum mit der Gaszentralheizung und Waschküche vorhanden. Auf dem Grundstück befinden sich noch eine Einzelgarage mit elektrischem Tor, ein Carport, sowie ein Gartenhäuschen. Der Garten ist ringsum hochwertig und liebevoll angelegt.

Ausstattung

- Grundstück real geteilt ca. 617qm
- DHH Bj. 1964, saniert 1999
- 5 Zimmer
- Parkett oder Fliesen im ganzen Haus, der auf den Fotos sichtbare Teppichboden ist nur darübergerlegt
- 2 Bäder mit Fenster
- Küche mit Einbauküche
- Terrasse mit Markise
- Solaranlage zur WW Unterstützung
- Garage und Carport (25.000€)
- große gepflasterte Hofeinfahrt
- Elektrisches Einfahrtstor
- Elektrisches Garagentor
- Gaszentralheizung
- eingerichteter Fitnessraum mit Infrarotkabine im UG
- frei ab 01.12.2022, ggfls. früher

Sonstiges

Weitere Hinweise zum Angebot:

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben. Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zu Stande. Die zu zahlende Provision ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages fällig.

Energieausweis

Energieausweistyp

Bedarfsausweis



Gültig bis	13.05.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	150,80 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	E



Lage

Höhenkirchen-Siegersbrunn befindet sich südöstlich von München. Begehr ist Höhenkirchen-Siegersbrunn vor allem durch die optimale Kombination aus ruhiger und idyllischer Lage sowie der unmittelbaren Nähe zur Stadt. Ergänzt wird dies durch eine hervorragende Infrastruktur. Höhenkirchen verfügt über einen Autobahnanschluss an dem Autobahnring A99. Von hier gelangen Sie sowohl schnell in die Münchner Innenstadt als auch direkt nach Süden Richtung Alpen und Salzburg. Aber auch der Flughafen München sowie alle anderen Autobahnen rund um München sind schnell erreicht. Die S-Bahn (S7) liegt nur 5 Gehminuten entfernt und fährt im 20min Takt direkt in die Münchner City. Eine große Anzahl an Kinderkrippen und Kindergärten sowie zwei Grundschulen und ein neu errichtetes Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb kürzester Zeit fußläufig zu erreichen. Des Weiteren wartet Höhenkirchen mit einer Vielzahl verschiedener Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf. Ferner sind immer mehr Tagescafés, Eisdielen und gute Restaurants/Biergärten im Ort vorhanden. Ein reges Vereinsleben garantiert sportliche Betätigungsfelder für jedermann. Waldwege laden zum Radfahren und zum Joggen ein. In der Umgebung von Höhenkirchen stehen Ihnen alle Freizeitangebote zur Verfügung. Dies sind z.B. Fußballplätze, Schwimmbäder, Tennisplätze, Golfplätze, Reiterhöfe, Radwege, usw. . Die nahen Skigebiete sind in ca. 30 Autominuten erreichbar.





Terrasse



Südansicht



Teil des Gartens



Blick Garage zur Einfahrt



NordgartenGarten Nordseite



Gartenhaus Nordseite





Hauseingang



Eingangsbereich



Küche



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Gäste WC





Badezimmer OG



Elternschlafzimmer



Balkon und Ausblick



Ausblick Balkon



Arbeitszimmer



Treppenaufgang zum DG





Duschbad DG



Dachstudio



Dachstudio



Fitnessraum UG



Nordansicht



Garage und Carport





Außenansicht



Grundstücksansicht



Grundriss

Grundriss EG



Grundriss

Grundriss OG



Grundriss

Grundriss DG



Grundriss

Grundriss UG

