

Lichtdurchflutete 3 ZKB Dachgeschosswohnung mit Westbalkon in Höhenkirchen-Siegertsbrunn

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3147



Wohnfläche ca.: **71,70 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **455.000 EUR**



Lichtdurchflutete 3 ZKB Dachgeschosswohnung mit Westbalkon in Höhenkirchen-Siegersbrunn

Objekt ID	3147
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85635 Höhenkirchen-Siegersbrunn
Etage	3
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	71,70 m ²
Zimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung, Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	1993
Zustand	gepflegt
Status	vermietet
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	20.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche
Käuferprovision	Käuferprovision 2,5% (inkl. gesetzl. MwSt. i.H. von 19%) vom beurkundeten Gesamtpreis. Nach der gesetzlichen Regelung ist mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.
Hausgeld	305 EUR
Kaufpreis	455.000 EUR



Objektbeschreibung

Die 3 Zimmerwohnung befindet sich im 3.OG (Dachgeschoss) ohne Lift. Es handelt sich um die einzige Wohnung auf dieser Etage, somit ist man für sich. Von der Diele mit Abstellkammer gelangen Sie in alle weiteren Räume. Die Wohnung ist durch die Ost-/Westausrichtung sehr hell und freundlich. Das Schlafzimmer ist nach Osten (abseits der S-Bahn) ausgerichtet, verfügt über eine Dachgaube sowie ein großes Dachflächenfenster. Das Kinderzimmer ist schräg gegenüber und nach Westen ausgerichtet. Auch hier befinden sich eine Dachgaube und ein großes Dachflächenfenster. Das Badezimmer mit einem großen Dachflächenfenster verfügt über eine Badewanne mit Glas-Duschabtrennung, einem Waschbecken, einer Toilette sowie einer Handtuchheizung und einem Waschmaschinenanschluss. Vom Wohnzimmer, welcher mit einem Schwedenofen ausgestattet ist, gelangt man sowohl rechterhand in die Küche, welche mit einer funktionalen Einbauküche versehen ist, als auch linkerhand auf den nach Westen exponierten Balkon mit Blick ins Grüne. Das Kaufangebot wird durch ein Kellerabteil sowie einen TG Stellplatz (kein Duplex) abgerundet. Im Gemeinschaftseigentum befinden sich im Untergeschoss eine Münzwaschmaschine und Müntrockner sowie ein Trockenraum. Ein Fahrradabstellraum ist ebenfalls im Gemeinschaftseigentum vorhanden. Der Gesamtaufpreis für die Wohnung und den TG Platz beträgt 475.000 Euro. Die Wohnung ist seit dem 01.01.2024 vermietet.

Ausstattung

- Gepflegte Mehrfamilienwohnanlage, Bj. 1993
- 3 ZKB Wohnung mit ca. 71,7qm Wohnfläche, Grundfläche ca. 84,9qm
- 3. Obergeschoss (Dachgeschoss) mit sehr gut isoliertem Dach
- kein Fahrstuhl
- Schwedenofen (Jahr 2005), dadurch sehr geringe Heizkosten
- Westbalkon gefliest mit Markise (2020 neuer Stoff Markise)
- funktionale Einbauküche Kühlschrank, Spülmaschine, Induktionskochfeld, Spüle sowie Ober- und Unterschränken
- Abstellkammer ca. 1,5qm
- Bad mit großem Dachfenster, Wanne, Waschbecken, Toilette, Handtuchheizung & Waschmaschinenanschluss
- Wohn- und Schlafräume, Diele sowie Küche und Abstellkammer mit hochwertigem Eichenparkett (2017)
- Badezimmer weiß gefliest
- Im Jahr 2005 wurden drei große neue Dachflächenfenster mit Elektroantrieb und Regensensor eingebaut
- Sanierung des Dachs im Jahr 2017-2018
- Grundsanierung der Tiefgarage im Jahr 2019
- Kellerabteil mit ca. 6qm
- TG Stellplatz ebenerdig, kein Duplex (zzgl. 20.000€)
- Hausmeisterservice
- Kabelanschluss / SAT-Schüssel am Balkon
- Münzwaschautomat und -trockner & Trockenraum im Gemeinschaftseigentum
- Fahrradraum ebenfalls im Gemeinschaftseigentum
- Wohngeld mtl. 305€
- Die Geschwindigkeit des Internetanschlusses beträgt 1GB/s
- S-Bahn fährt im 20 Min Takt, dadurch ist die Sbahn nur 3x die Stunde etwas zu hören, nachts fährt die S-Bahn nicht.
- Wohnung ist seit dem 01.01.2024 vermietet und nach Vereinbarung frei



- Gesamtkaufpreis 475.000€ = 455.000€ Whg. + 20.000€ TG

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	Verbrauchsausweis
Gültig bis	28.02.2029
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1993
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	C



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 4 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.





Außenansicht Osten Sommer



Außenansicht Südost



Hauseingang



Schlafzimmer



Badezimmer



Küche





Ausblick Küche



Blick Küche ins Wohnzimmer



Blick Diele ins Wohnzimmer



Wohnbereich



Essbereich Wohnzimmer



Westbalkon





Ausblick Balkon



Kinderzimmer



Blick in die Diele



Diele Eingang



Wohnungseingang



Außenansicht Osten Winter



Grundriss

Grundriss

