

Perfekte, moderne 4 ZKB Gartenwohnung in S-Bahn-Nähe Höhenkirchen

85635 Höhenkirchen, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 3142



Wohnfläche ca.: **87,10 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **540.000 EUR**



Perfekte, moderne 4 ZKB Gartenwohnung in S-Bahn-Nähe Höhenkirchen

Objekt ID	3142
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	85635 Höhenkirchen
Etage	EG
Etagen im Haus	3
Wohnfläche ca.	87,10 m ²
Zimmer	4
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1997
Zustand	teil-/vollrenoviert
Stellplätze gesamt	2
Tiefgaragenstellplätze	20.000 EUR (Anzahl: 2)
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.
Hausgeld	286 EUR
Kaufpreis	540.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Erdgeschosswohnung mit schönem Garten und Westterrasse befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohngegend von Höhenkirchen, unweit der S-Bahn und wurde 1997 in gesunder und solider Ziegelbauweise erbaut. Nach Betreten der Wohnung befinden Sie sich in der großzügigen Eingangsdiele von der alle Räumlichkeiten begehbar sind. Die Küche ist mit einer funktionalen Einbauküche sowie einer Schiebetür mit Glaseinsatz ausgestattet. Im Anschluss befindet sich das Elternschlafzimmer, welches ausreichend Platz für einen großen Schrank sowie ein großes Bett bietet. Das Badezimmer wurde bereits komplett modernisiert und bietet neben einer Badewanne, einem Waschtisch mit Unterschrank und einer Toilette noch einen Waschmaschinenanschluss. Das Wohn- und Esszimmer ist mit einem hellen Laminatboden verlegt und verfügt über einen Ausgang zur Terrasse sowie dem eigenen Garten, welcher nach Westen exponiert ist. Zwei weitere Zimmer sind fast identisch groß und beide nach Westen gerichtet. Ein weiteres ebenfalls modernisiertes Duschbad rundet das Platzangebot in der Wohnung optimal ab.

Das Angebot wird durch ein geräumiges Kellerabteil sowie zwei Tiefgaragenabstellplätze (kein Duplex) zzgl. je 20.000€ komplettiert. Im Gemeinschaftseigentum befindet sich zusätzlich noch ein Trockenraum sowie ein Fahrradraum. Die Wohnung ist frei und kann sofort übernommen werden. Das Hausgeld beträgt monatlich zur Zeit ca. 286€ für die Wohnung sowie die zwei TG-Stellplätze.

Ausstattung

- 4 ZKB Gartenwohnung in gepflegter Wohnanlage
- Bj. 1997
- funktionale Einbauküche mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzug, Spülmaschine, Kühl-/Gefrierkombination
- Küche verfügt über eine Schiebetür mit Glaseinsatz
- große Eingangsdiele
- Laminat in allen Wohn- und Schlafräumen sowie in der Diele
- Fliesen im Badezimmer und im Duschbad
- 2 modernisierte Badezimmer
- Zimmertüren, Steckdosen und Schalter wurden erneuert (weiß)
- großzügiger Westgarten
- Große Terrasse mit Markise nach Westen ausgerichtet
- Holzfenster mit Rollläden
- Kellerabteil mit eigenem Licht
- Hausmeisterservice ist vorhanden
- durch die gute Isolation und die Lage innerhalb des Hauses werden sehr wenig Heizkosten benötigt
- 2 x Tiefgaragenplätze zzgl. je 20.000€ (kein Duplex)
- Hausgeld beträgt aktuell monatlich inkl. 2xTG ca. 286€
- Kaufpreis 540T€ + 2 x TG (je 20T€) = Gesamtkaufpreis 580T€

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	18.05.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1997
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	144,20 kWh/(m ² ·a)
Warmwasser enthalten	ja



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.





Blick auf die Terrasse



Westterrasse



Garten



Ansicht Eingang



Eingangsdiele



Küche





Schlafzimmer



Badezimmer



Wohnzimmer



hintere Diele



Duschbad



Arbeitszimmer





Kinderzimmer



Garten



Garten



Rückansicht



ruhiger Innenhof



Grundriss

Grundriss

