



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN



EXPOSÉ – KAUFOBJEKT

Sehr gepflegtes Reihemittelhaus
im modernen Landhausstil

85635 Höhenkirchen





EXPOSÉ – OBJEKTDATEN

Objektart:	Reihenmittelhaus (in Wohnungseigentum)
Bauweise:	Massive Ziegelbauweise
Baujahr:	1993
Grundstücksfläche (anteilig):	ca. 205,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 141 m ²
Nutzfläche:	ca. 95 m ²
Zimmeranzahl:	5
Badezimmer sep. WC:	2 2
Garagen:	2 mit einem Tor verschließbare Tiefgaragen Einzelstellplätze (im Kaufpreis enthalten)
Einbauküche:	Ja (im Kaufpreis enthalten)
Objektzustand:	sehr gepflegt
Außenmaße des Hauses:	ca. 10,99 m x 6,11 m (lt. Architektenplan, unverbindlich)
Energieausweis:	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas E
Endenergiebedarf:	97,1 kWh(m ² a)
Energieeffizienzklasse:	C

Provisionshinweis:

Die Höhe der Courtage richtet sich nach den ab dem 23.12.2020 in Kraft getretenen gesetzlichen Regelungen zur Teilung der Maklercourtage. Hiernach wird die Courtage für beide Parteien (Verkäufer und Käufer) jeweils 2,38 % inkl. derzeit gesetzl. MwSt. auf den notariell beurkundeten Kaufpreis betragen und ist bei notariellem Vertragsabschluss verdient und fällig. Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten trägt der Käufer. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.



EXPOSÉ – OBJEKTBESCHREIBUNG

Dieses äußerst gepflegte Reihenmittelhaus wird Sie begeistern: Das von uns im Allein-Auftrag angebotene Haus kombiniert den für den südlichen Landkreis und Höhenkirchen typischen Landhaus-Stil mit modernen Elementen. Als Teil eines Vierspänners wurde es 1993 in ruhiger, dennoch zentraler Lage erbaut. Zwischenzeitlich wurde immer wieder modernisiert, sodass man sich sofort wohlfühlt.

Sie betreten dieses schöne Haus über einen Flur mit Garderobe. Über eine helle Diele gelangen Sie in das gemütliche, moderne Wohnzimmer oder in die große Wohnküche. Über das Wohnzimmer betreten Sie die großzügige, ca. 19 qm große und nach Süd-Westen ausgerichtete Terrasse sowie den erst 2017 neu angelegten Garten mit Gartenhaus. Die mit gemauerten Sichtschutzwänden versehene Terrasse bietet Privatsphäre und einen Blick in den sonnigen, mit Rollrasen versehenen Garten.

Das Wohnzimmer strahlt durch den weißen, modernen Grundofen mit beleuchteter Holzlege und dem schönen Holzdielenboden Gemütlichkeit ebenso wie Modernität aus. Befeuert werden kann dieser praktisch von der Diele aus, wo sich auch ein Wärmefach befindet. Im Wohnzimmer wurden sehr ansprechende, schreinergefertigte Einbauten realisiert.

Mit einer schreinergefertigten Sitzgruppe sowie einer schreinergefertigten, hochwertigen Einbauküche mit Granitarbeitsplatte und Marken-Elektrogeräten ist die Wohnküche ausgestattet. Hier wird sich jeder Hobbykoch wohlfühlen!

Zwei nach Westen ausgerichtete Kinder- oder Arbeitszimmer mit davor liegendem, überdachtem Balkon und ein Elternschlafzimmer sowie ein Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche sowie ein separates WC bieten einer Familie im 1. OG viel Raum.

Das Dachgeschoss wurde 1998/99 nachträglich mit einem hellem Studio und einem Duschbad ausgebaut. Ein Speicher schafft Stauraum.

Das gesamte Untergeschoss ist mit hochwertigen Bodenfliesen versehen. Neben einem Vorratsraum befindet sich hier ein Hobbyraum, der durch den bereits verbauten Wohnraumestrich mit einem Heizkörper versehen und dann zu wohnraumähnlichen Zwecken genutzt werden könnte.

Das Haus ist Teil einer WEG, die aus 8 Häusern und einer kleinen Tiefgaragen-Anlage besteht. Jeder Eigentümer ist berechtigt, die seinem Sondernutzungsrecht unterliegenden Grundstücks- und Gebäudeteile so zu nutzen, wie wenn er Alleineigentümer wäre.

Mit dem Haus erwerben Sie zwei Einzel-Stellplätze in der kleinen Tiefgarage, welche durch ein Tor innerhalb der Tiefgarage abgeschlossen werden können. Der Zugang zur Tiefgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe.



EXPOSÉ – AUSSTATTUNG

- Außenwände massiv, im Kellergeschoss Beton, in Wohngeschossen aus Wärmedämmziegeln
- Innenwände in Wohngeschossen aus Kalksandsteinmauerwerk
- hochwertiger Echtholz-Parkett-Boden in allen Wohnräume und Fluren in den Obergeschossen
- Holzklappläden im Wohnzimmer und im Obergeschoss
- Rolläden in Küche und an den Dachgauben
- Holzfenster in Hemlock, naturfarben mit Doppelverglasung
- 2,10 m hohe Innentüren in weiß
- Holztreppe, naturfarben
- moderner, weiß verputzter Tunnel-Grundofen mit 2,8 kW von der „Riederinger Hafnerei“ mit gemauerter, beleuchteter Holzlege im Wohnraum und Warmhaltefach über der Feuerung in der Diele
- helles Bad mit Badewanne, Doppel-Waschbecken und Dusche
- separates WC im Obergeschoss
- Schlafzimmer mit Glas-Schiebetür und schreinergefertigtem Schlafzimmerschrank
- Dachgeschoss mit ausgebautem hellem Dachstudio, großzügigem Duschbad und Speicher
- vom Schreiner angefertigte Sitzgruppe und Einbauküche aus Buche-Massiv-Leimer mit Granit arbeitsplatte, Granitplatte an der Kochmulde sowie Marken-Elektrogeräten wie z.B. neuwertiger Dampfgar-Kombi-Backofen von AEG, Jaksch-Teppan-Yaki-Grill-Platte, Ceranfeld, Edelstahl-Dunstabzug, Spülmaschine und Kühlschrank in der Wohnküche
- verschiedene schreinergefertigte Einbauten im Haus wie zum Beispiel im Wohnzimmer die moderne, hinterleuchtete Wohnwand, ein Ablageregal hinter der Couch, eine raffinierte Heizkörper- und beleuchtete Heizkörpernischenverkleidung
- ausbaufähiger Hobbyraum mit Wohnraumestrich
- Gas-Brennwert-Heizung von Viessmann (Baujahr 2017)
- zwei Einzel-Stellplätze in einer Tiefgarage, Stellplätze mit Tor zu verschließen
- Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:
 - 2006 DG-Gauben Vorsatz-Rolläden
 - 2010 DG Treppenhaus Velux-Schwingfenster, Speicher Velux-Dachfenster
 - 2011 Abfalltonnen und Vorgarten
 - 2013 Wohnzimmer Parkett und Grundofen
 - 2017 Neuanlage des Gartens und des Gartenhauses
 - 2017 Einbau einer Gas-Brennwert-Heizung Viessmann inklusive Wärmespeicher
 - 2020 Fassadenanstrich und letzte Überarbeitung Klappläden
 - 2020 Einbau Dampfgar-Kombi-Backofen



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Hausansicht
Eingangsseite



gepflegter Garten



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN

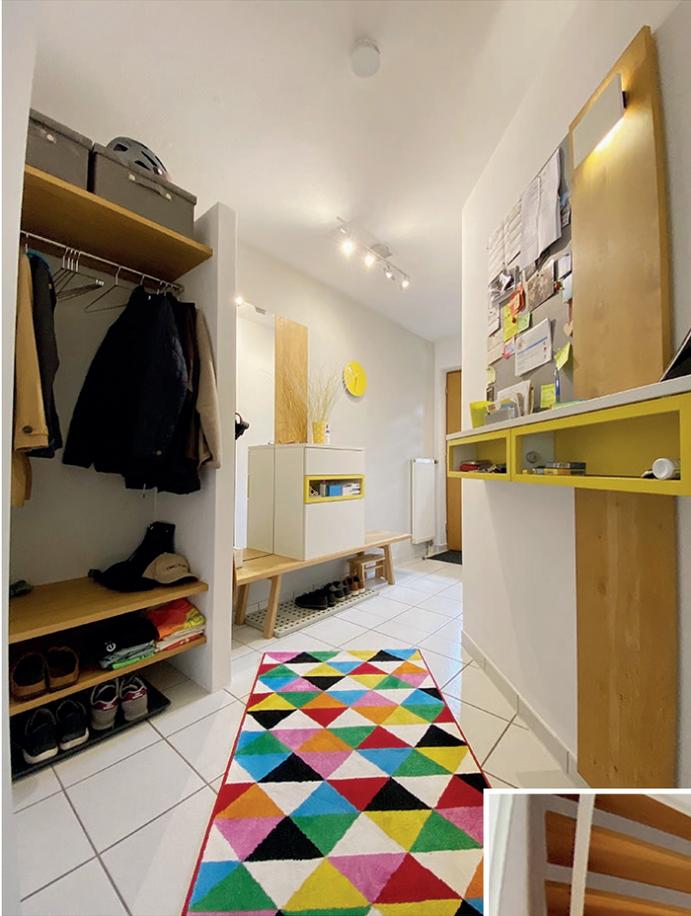


Wohnzimmer





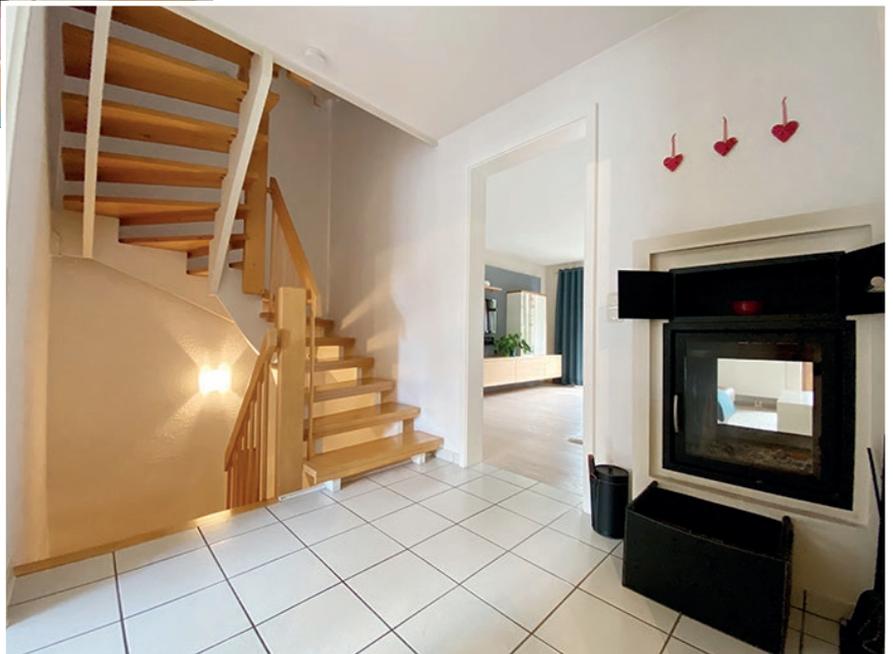
EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Eingangsbereich



Gäste-WC EG



Diele



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Bad im OG



Duschbad Studio



heller Flur DG



EXPOSÉ – GRUNDRISS EG

LEGENDE

- 01 Flur - ca. 6,50 m²
- 02 WC - ca. 1,88 m²
- 03 Diele - ca. 4,20 m²
- 04 Essen - ca. 5,40 m²
- 05 Küche - ca. 6,00 m²
- 06 Wohnen - ca. 26,20 m²
- 07 Terrasse - 1/4 = 4,95 m² (19,81 m²)
- 08 Garten



Alle Maße sind ca.-Maße und unverbindlich.

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – GRUNDRISS OG



LEGENDE

- 01 Flur - ca. 4,40 m²
- 02 Eltern - ca. 12,30 m²
- 03 Bad - ca. 7,50 m²
- 04 WC - ca. 1,70 m²
- 05 Kind 1 - ca. 13,10 m²
- 06 Kind 2 - ca. 12,90 m²
- 07 Balkon - ½ = 2,85 m² (5,70 m²)

Alle Maße sind ca.-Maße und unverbindlich.

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – GRUNDRISS DG



LEGENDE

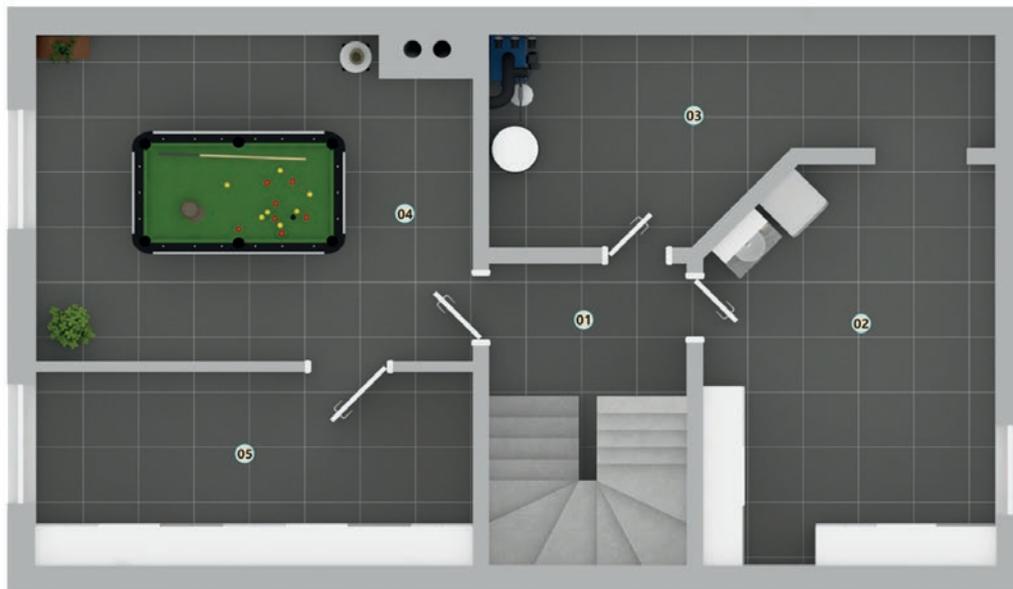
- 01 Flur - ca. 2,40 m²
- 02 Speicher - ca. 14,80 m²
- 03 Duschbad - ca. 4,50 m²
- 04 Studio - ca. 22,79 m²

Alle Maße sind ca.-Maße und unverbindlich.

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – GRUNDRISS KG



LEGENDE

- 01 Flur - ca. 2,80 m²
- 02 Keller - ca. 13,50 m²
- 03 Heizung - ca. 10,70 m²
- 04 Hobby - ca. 17,00 m²
- 05 Vorrat - ca. 9,80 m²

Alle Maße sind ca.-Maße und unverbindlich.

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – INFORMATIONEN

Trotz aller Sorgfalt können wir keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben übernehmen, da diese auf Angaben des Verkäufers bzw. Dritter beruhen!

Die im Rahmen der Auftragserfüllung weitergegebenen Objektinformationen und Quadratmeterangaben wurden weder auf ihre Richtigkeit, noch auf ihre Vollständigkeit überprüft.

Die Immobilie wird im Alleinauftrag angeboten. Wir bitten Sie um Diskretion!

Das Angebot ist ausschließlich für Sie als Empfänger bestimmt und somit vertraulich zu behandeln.

Sollte das Angebot Dritten weitergeleitet werden, so entsteht Schadensersatzpflicht.

Hinweis: Ist Ihnen dieses Objekt bereits zu einem früheren Zeitpunkt angeboten worden, so ist uns dies schriftlich unverzüglich (innerhalb von 5 Werktagen) unter Beifügung des anderen Nachweises und der Quelle mitzuteilen. Zuwiderhandlungen verpflichten zum Schadensersatz.