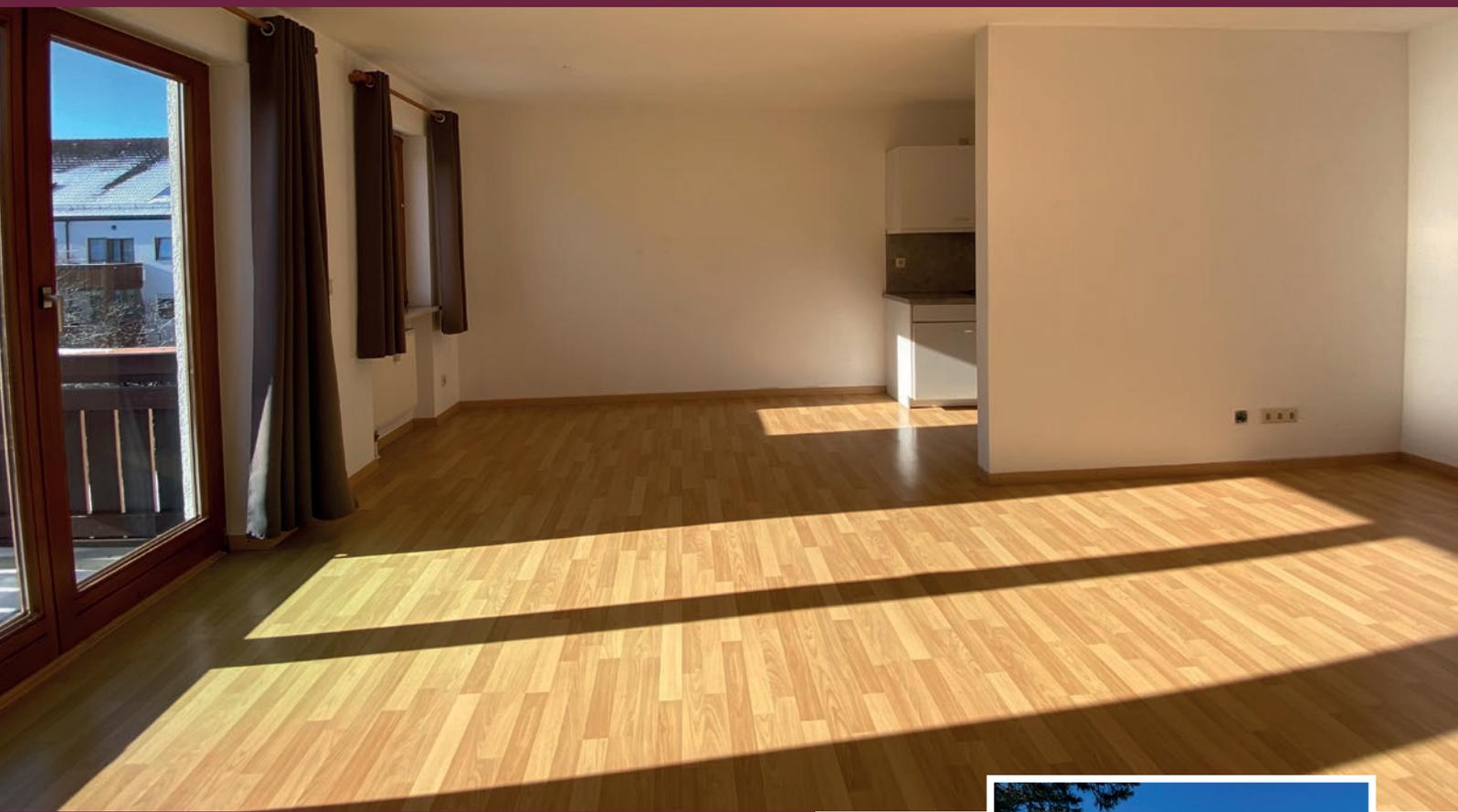




# ANNETT HEYDE

---

## IMMOBILIEN



### EXPOSÉ – KAUFOBJEKT

Attraktive, sonnige 2-Zimmer-Wohnung  
in ruhiger Lage

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn





### EXPOSÉ – OBJEKTDATEN

Objektart:	Etagenwohnung
Baujahr:	1994
Wohnfläche:	ca. 54,00 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl:	2
Etage   Etageanzahl:	2   3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Einbauküche:	Ja (im Kaufpreis enthalten)
Balkon:	Ja
Keller:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Garage   Stellplatz:	Tiefgarage   1 Einzelstellplatz
Objektzustand:	Gepflegt
Ausstattung:	Baujahrstypisch
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergieverbrauch:	126,40 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Hausgeld:	289,00 €
Derzeitige Nutzung:	frei

**Gesamtkaufpreis:** **339.000,00 € + 20.000,00 € Tiefgaragenplatz**

**Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.):** **3,57% vom beurkundeten Gesamtkaufpreis**

**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 3,57 % 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

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um attraktives Immobilieneigentum zu erwerben. Diese gepflegte und sonnige 2-Zimmerwohnung wird Sie mit ihrem gutdurchdachten Grundriss und Ihrer attraktiven Lage überzeugen!

Die sehr helle Wohnung befindet sich im 2. OG (von 3) einer gepflegten Wohnanlage. Fertiggestellt wurde diese 1994 in massiver Ziegelbauweise.

Bereits beim Betreten der Wohnung werden Sie von Helligkeit empfangen. Das großzügige, ca. 25 qm große nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer wirkt hell und freundlich. Durch einen gut durchdachten Grundriss läßt sich das Wohnzimmer optimal mit einem Ess- und Wohnbereich einrichten. Vom ca. 6 qm großen Südbalkon haben Sie einen schönen Blick in die grüne Wohnanlage.

Die zum Wohnzimmer offene Küche ist mit einer zweckmäßigen, hellen Einbauküche in L-Form ausgestattet. Das gut geschnittene Schlafzimmer ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet und hell. Im Bad finden Badewanne, Waschbecken, WC und eine Waschmaschine Platz.

Die Wohnung und das Untergeschoss sind über einen Lift bequem erreichbar. Der Wohnung zugeordnet ist ein Kellerabteil und ein Einzelstellplatz in der Tiefgarage, welcher mitverkauft wird und zum Kaufpreis dazuzurechnen ist.

Im Jahre 2018 wurde ein neue, moderne Gas-Heizungsanlage eingebaut. Eine Sanierung der Treppenhäuser konnte 2021 abgeschlossen werden. Eine Umrüstung auf elektronische Heizkosten-Erfassungsgeräte erfolgte 2023. Für 2024 wurde ein Neuanstrich der Holzbauteile von der Eigentümergemeinschaft in Auftrag gegeben. Die Finanzierung erfolgt aus der Rücklage.

Das monatliche Wohngeld beträgt aktuell 298 EUR inklusive Instandhaltungsrücklage. Die Wohnung ist frei und kann entweder selbst bezogen oder vermietet werden.

Die attraktive Wohnung und die gute Lage mit schnellem Anschluss an München sowie die Nähe zu Firmen wie z.B. Infineon, Siemens, Airbus, Universität der Bundeswehr macht die Immobilie für Selbstbezieher attraktiv und garantiert bei einer Vermietung langfristig solvente Mieter. Somit stellt diese Immobilie eine sehr gute Wertanlage und Altersvorsorge dar.



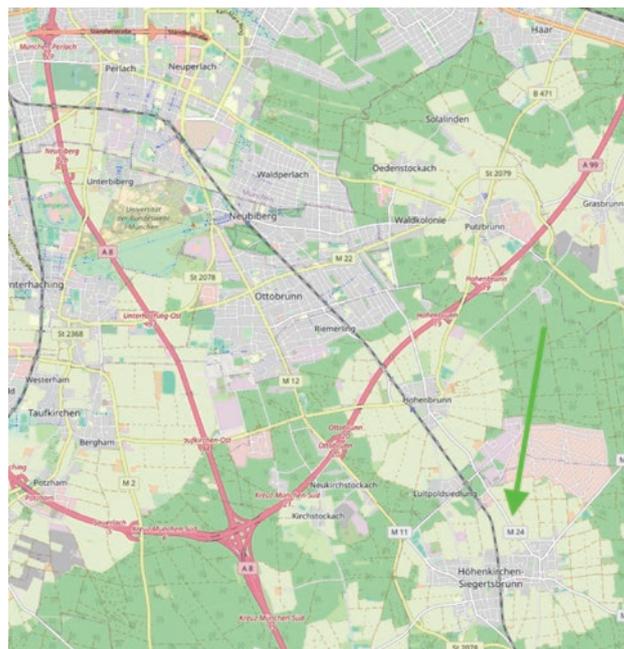
### EXPOSÉ – LAGE

Die Wohnung liegt ruhig innerhalb einer gepflegten Wohnanlage mit Blick in einen eingewachsenen Innenhof, abseits von Straßen.

Höhenkirchen liegt ca. 17 km südlich vom Stadtrand Münchens entfernt und ist durch den S-Bahn-Anschluss (S7) sowie über die in wenigen Fahrminuten entfernten Autobahn-Anschlussstellen Ottobrunn (A99) oder Taufkirchen-Ost (A8) ideal in alle Richtungen angebunden. Umgeben von viel Grün müssen Sie hier nicht auf Citynähe verzichten! Die Innenstadt Münchens erreichen Sie mit der S-Bahn (S7) ebenso wie mit dem Auto in ca. 25 Minuten. Die südlichen Stadtteile Münchens erreichen Sie in ca. 16 Fahrminuten.

Die moderne Haltestelle der S-Bahn ist in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Supermarkt (Edeka), Apotheke sowie weitere Geschäfte wie z.B. Bäcker, Metzger, Drogeriemarkt, Schreibwaren, Buchhandel sind ebenso fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Banken, einige Lokale verschiedenster Richtungen und Cafés.

Der nahegelegene Höhenkirchner Forst bietet Gelegenheit zum Spaziergehen, Joggen oder Fahrradfahren. Höhenkirchen-Siegertsbrunn ist eine Gemeinde mit vielen Freizeitmöglichkeiten für jedes Alter, einem regen Vereinsleben und verbindet Tradition mit dem modernen Leben! Eine Gemeinde zum Wohlfühlen!



Quelle: openstreetmap.de



### EXPOSÉ – AUSSTATTUNG

- Umfassungswände Wohngeschosse massiv, in 30 cm starkem, porosiertem Leichtziegel-mauerwerk (wo statisch erforderlich, Stahlbeton u. Wärmedämmung)
- Tragwände Wohngeschosse in Ziegel (wo statisch erforderlich, in Beton)
- mineralischer Außenputz
- nichttragende Innenwände in Wohngeschossen als Ziegelmauerwerk
- Fenster/Fenstertüren aus Fichtenholz
- alle Fenster mit Kunststoff-Rolläden
- ca. 6 qm großer Balkon
- elektrische Markise am Balkon
- Bodenbelag in den Wohnräumen als pflegeleichter und robuster Laminatboden
- Kellerabteil
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- 2018 Austausch der Heizungsanlage
- 2021 Neugestaltung der Treppenhäuser mit modernen Fliesen und geräuschkinderndem Nadelfilzboden
- 2019/2020 Anstrich Fassade



Ansicht von Süden



Ansicht nach Norden  
Blick aus dem Treppenhaus



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Lichtdurchflutetes Wohnzimmer



Sonne in Wohnen/Diele/Schlafen



Sonniger Südbalkon



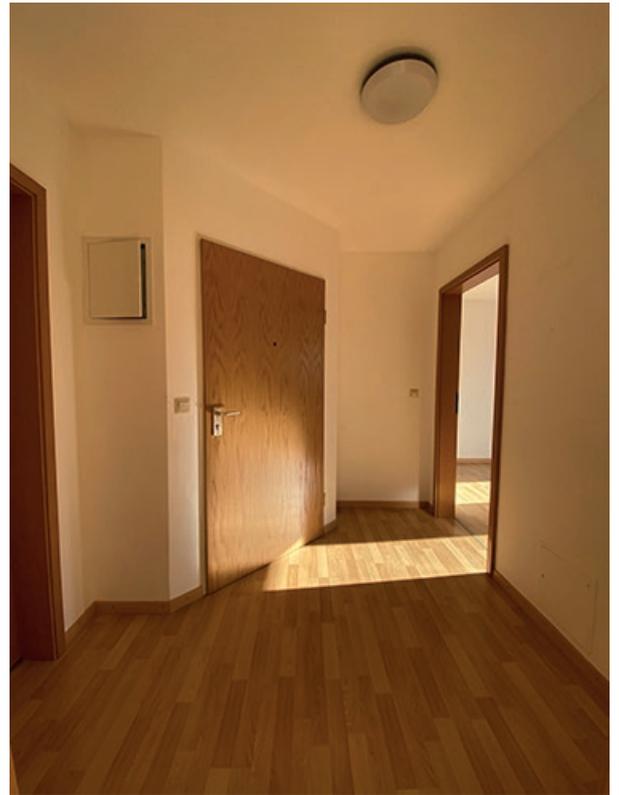
Blick vom Essbereich



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Einbauküche



Blick von Wohnen in die Diele



Helles Schlafzimmer



Bad mit WM-Anschluss



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Eingangsbereich



Lift im Haus



Helles Treppenhaus



EXPOSÉ – GRUNDRISS



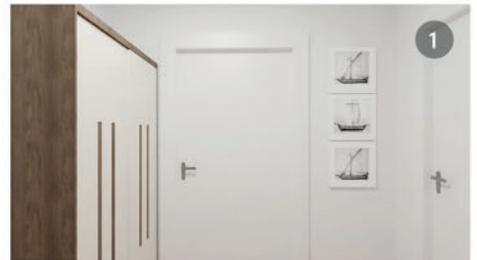
**LEGENDE**

- 01 Diele - 4,26 m<sup>2</sup>
- 02 Abstellraum - 0,60 m<sup>2</sup>
- 03 Schlafen - 11,83 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen - 25,09 m<sup>2</sup>
- 05 Kochen - 4,18 m<sup>2</sup>
- 06 Bad/WC - 4,79 m<sup>2</sup>
- 07 Balkon - 1/2 = 2,88 m<sup>2</sup>

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – ILLUSTRATIONEN



Einrichtungsvorschläge aus Sicht des Illustrators



## EXPOSÉ – INFORMATIONEN

Wir bitten zu beachten, dass alle Grundrissdarstellungen ohne Maßstab und unverbindlich sind! Grundriss und Illustrationen sind Einrichtungsvorschläge und ohne Gewähr! Teilweise entsprechen die Illustrationen/Abbildungen nicht dem tatsächlichen Zustand.

Innentüren, Fensterrahmen und Balkon sind z.B. naturfarbenes Holz anstatt weiß.

Die Badabbildung ist ein Neugestaltungsvorschlag.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorteilen dieser interessanten Wohnung.

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.