



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

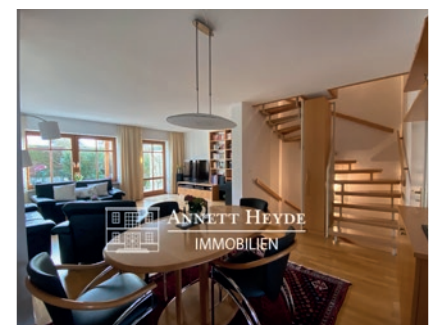


ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

EXPOSÉ – KAUF OBJEKT

Gepflegtes, helles 6-Zimmer Reihenmittelhaus
mit 2 TG-Stellplätzen

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn





EXPOSÉ – OBJEKTDATEN

Objektart:	Reihenmittelhaus (Realteilung)
Bauweise:	Massive Ziegelbauweise
Baujahr:	1998
Grundstücksfläche:	ca. 134,00 m ²
Wohnfläche:	ca. 134,00 m ²
Zimmeranzahl:	6
Etageanzahl:	3
Schlafzimmer:	5
Badezimmer Gäste-WC:	1 1
Einbauküche:	Ja (im Kaufpreis enthalten)
Garten, Terrasse:	Ja
Keller:	Ja
Garage Stellplatz:	Tiefgarage 2 Einzelstellplätze (im Kaufpreis enthalten)
Objektzustand:	Gepflegt
Außenmaße des Hauses:	ca. 10,61 m x 6,16 m (lt. Architektenplan, unverbindlich)
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas E
Endenergieverbrauch:	76,80 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Bezugsfrei:	nach Vereinbarung

Gesamtkaufpreis: **908.000,00 €**

Käuferprovision (inkl. 19% MwSt.): **2,38% 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 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 gepflegte Reihenmittelhaus wird Sie mit seinem Raumangebot überzeugen: Das Haus präsentiert den für den südlichen Landkreis und Höhenkirchen typischen Landhaus-Stil. Als Teil eines Sechsspanners wurde es 1998 innerhalb einer Reihenhhaus-Anlage in ruhiger Wohnlage, jedoch genug zentral gelegen, erbaut.

Sie betreten dieses schöne Haus über einen Flur mit praktischer Garderobennische. Von hier gelangen Sie in das gemütliche, helle und nach Süden ausgerichtete Wohnzimmer. Vor dem Wohnzimmer liegt die sonnige Terrasse und der Garten. Die Küche ist in praktischer U-Form mit einer gepflegten Einbauküche mit Marken-Elektrogeräten ausgestattet. Hier wird sich jeder Hobbykoch wohlfühlen.

Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei nach Süden ausgerichtete Kinderzimmer, welche derzeit zu einem Zimmer mit separatem Arbeits- und Schlafbereich verbunden wurden. Dieses Zimmer kann ohne großen Aufwand wieder in zwei getrennte Räume aufgeteilt werden. Zudem befinden sich im Obergeschoss ein Elternschlafzimmer, ein weiterer Garderobebereich und ein Bad mit Badewanne und Dusche sowie Waschbecken und WC.

Das Dachgeschoss wurde zu zwei geräumigen und gemütlichen Dachstudios ausgebaut. Zudem befindet sich im Dachgeschoss ein Raum mit Dachflächenfenster, in dem bereits Anschlüsse für zusätzliches Duschbad vorhanden sind. Im Moment ist dieses noch nicht ausgebaut.

Ein großer, ausgebauter Raum mit Heizung im Untergeschoss kann zu vielfältigen Hobbys genutzt werden. Zusätzlich befinden sich ein großer Wasch-/Heizungsraum mit Heizkörper und ein Abstell-/Vorratsraum in diesem Geschoss. Flur, Wasch-/Heizungsraum und Vorratsraum sind mit Bodenfliesen versehen.

Mit dem Haus erwerben Sie zwei Einzel-Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Zugang zur Tiefgarage befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Miterworben werden ebenfalls Anteile an Gemeinschaftsflächen wie Spielplatz, Wege, Müllplatz. Die anteiligen Kosten für diese Gemeinschaftsteile betragen derzeit ca. 700 € jährlich an.



EXPOSÉ – LAGE

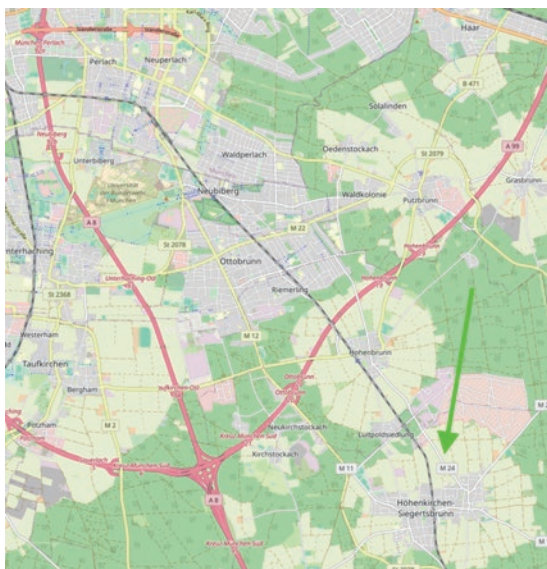
Das Grundstück hat eine ruhige und dennoch zentrale Lage in Höhenkirchen, sodass Geschäfte des täglichen Bedarfs und die S-Bahn-Station fußläufig oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Idealerweise sind ebenso Grundschule, Mittelschule sowie das Gymnasium erreichbar. Die Lage ist daher als sehr attraktiv zu bezeichnen!

Höhenkirchen liegt ca. 17 km südöstlich vom Stadtrand Münchens entfernt und ist durch den S-Bahn-Anschluss (S7) sowie über die in wenigen Fahrminuten entfernten Autobahn- Anschluss-Stellen Ottobrunn (A99) und Taufkirchen-Ost (A8) ideal in alle Richtungen angebunden. Umgeben von viel Grün müssen Sie hier nicht auf Citynähe verzichten! In ca. 25 min. sind Sie mit der S-Bahn ebenso wie mit dem Auto in der Innenstadt Münchens. Die südlichen Stadtteile Münchens erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten.

Höhenkirchen-Siegertsbrunn bietet eine sehr gute Infrastruktur: Es gibt u.a. Discounter, Supermarkt, Biomarkt, Bäckereien, Metzger, Apotheken, Ärzte verschiedener Fachrichtungen, Schreibwarengeschäfte mit Postservice, Banken, Drogeriemarkt, Buchhandel, Blumenladen sowie viele weitere Geschäfte. U.a. befinden sich in der Gemeinde Grundschule, Mittelschule, Gymnasium, mehrere Kindergärten sowie Hort bzw. Mittagsbetreuung.

In Ihrer Freizeit können Sie es sich in einer der Wirtschaften mit Biergarten, einer der Restaurants verschiedenster Richtungen oder einem der Cafés schmecken lassen und natürlich die grüne Umgebung zu Fuß oder per Rad erkunden und genießen. Die umliegenden Wiesen, Feldwege und der nahegelegene Höhenkirchner Forst bieten Gelegenheit zum Spaziergehen, Joggen oder Radfahren.

Höhenkirchen/Siegertsbrunn ist eine Gemeinde mit vielen Freizeitmöglichkeiten für jedes Alter und einem regen Vereinsleben. Höhenkirchen/Siegertsbrunn verbindet Tradition mit dem modernen Lebensstil! Eine Gemeinde zum Wohlfühlen!



Quelle: openstreetmap.org



EXPOSÉ – AUSSTATTUNG

- in 2023 erneuerte Gas-Brennwert-Heizung „solvis“ inkl. Wasserspeicher
- Außenwände massiv, in Wohngeschossen aus Wärmedämmziegeln
- Innenwände in Wohngeschossen aus Mauerwerk
- hochwertiger Eiche-Echtholz-Parkettboden in Wohnzimmer, Schlafzimmern, Diele OG
- Holzfenster, naturfarben mit Doppelverglasung
- Rolläden in allen Räumen - außer im DG an den Dachflächenfenstern
- helles Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Waschbecken, WC
- Dachgeschoss mit zwei ausgebauten hellen Dachstudios und Dachspeicher
- Raum mit Dachflächenfenster und Anschlüssen für ein zusätzliches Duschbad
- ausgebauter Hobbyraum mit Wohnraumestrich, Heizung und Teppichboden
- zwei Einzel-Stellplätze in einer Tiefgarage

Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2023 Einbau einer Gas-Brennwert-Heizung „solvis“ SBC18 mit integriertem Frischwassersystem, kombinierbar mit Solarthermieanlage oder Photovoltaikmodul
- 2022 neue Kühl-Gefrierkombination in der Küche



Ansicht von Süden



Blick aus dem Badezimmer



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Wohnzimmer



Wohnen | Essen



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Küche



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Arbeitszimmer Kind 1



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Schlafbereich Kind 1



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Arbeitszimmer Kind 1



EXPOSÉ – IMPRESSIONEN



Eingang Garderobe EG



Diele OG



Bad



Gäste-WC



ANNETT HEYDE

IMMOBILIEN



Studio 1 Norden



Studio 1



Studio 2 Süden



ANNETT HEYDE

IMMOBILIEN



Hobbyraum



Ansicht von Süden



Hauseingang



EXPOSÉ – GRUNDRISSE EG | OG



ERDGESCHOSS - 48,8 m²

- 01 Diele - 5,6 m²
- 02 WC - 2,0 m²
- 03 Wohnen - 34,6 m²
- 04 Küche - 6,6 m²
- 05 Terrasse



OBERGESCHOSS - 47,8 m²

- 01 Flur/ Abstellraum - 7,1 m²
- 02 Kind 1 - 11,8
- 03 Kind 2 - 11,1
- 04 Eltern - 11,1 m²
- 05 Bad - 7,1 m²

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – GRUNDRISSE DG | UG



DACHGESCHOSS - 28,90 m²

- 01 Flur - 2,9 m²
- 02 Studio 2 - 14,50 m²
- 03 Studio 1 - 11,50 m²



UNTERGESCHOSS - 51,6 m²

- 01 Flur - 5,9 m²
- 02 Hobbyraum - 23,8 m²
- 03 Heizung/Waschen - 13,2 m²
- 04 Vorräte - 8,7 m²

Ohne Maßstab – Möblierungsvorschlag



EXPOSÉ – ILLUSTRATIONEN



LEGENDE

- 01 Flur/Abstellraum - 7,10 m²
 - 02 Kind 1 - 11,80 m²
 - 03 Kind 2 - 11,10 m²
 - 04 Eltern - 11,10 m²
 - 05 Bad - 6,70 m²
- OG Gesamt 47,80 m²**

Gestaltungsvorschlag OG



LEGENDE

- 01 Flur - 2,90 m²
 - 02 Studio 2 - 14,50 m²
 - 03 Studio 1 - 11,50 m²
 - 04 Bad
- DG Gesamt 28,90 m²**

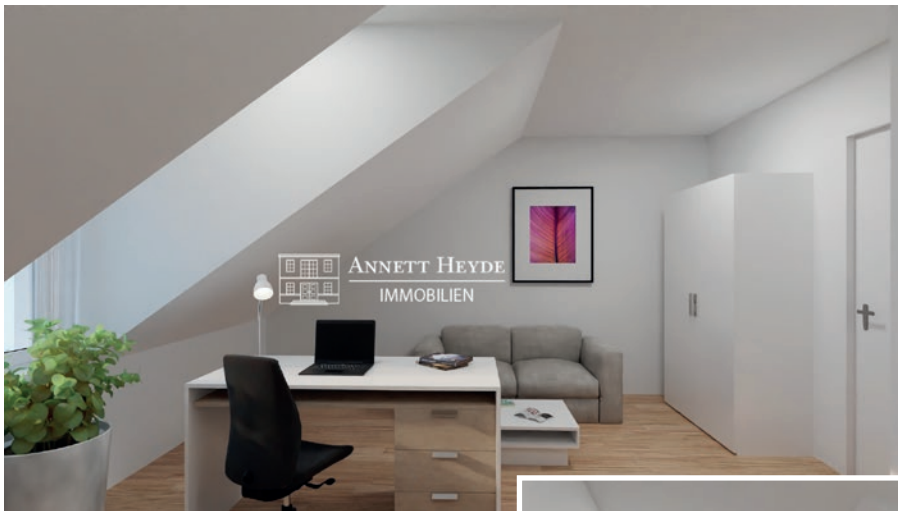
Gestaltungsvorschlag DG mit Bad



EXPOSÉ – ILLUSTRATIONEN



Visualisierung Duschbad DG



Visualisierung Studio 2 Teilbereich



Visualisierung Studio 2 Teilbereich 2



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.

Fensterrahmen sind z.B. naturfarbendes Holz anstatt weiß.

Die Badabbildung ist ein Neugestaltungsvorschlag.

Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorteilen dieses interessanten Hauses.

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.