

Höhenkirchen-Siegersbrunn

# Charmantes Reihemittelhaus in familienfreundlicher Lage

Objektnummer: 24236013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 895.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 148 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24236013
Wohnfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	895.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 45 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	92.65 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.05.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Die Immobilie

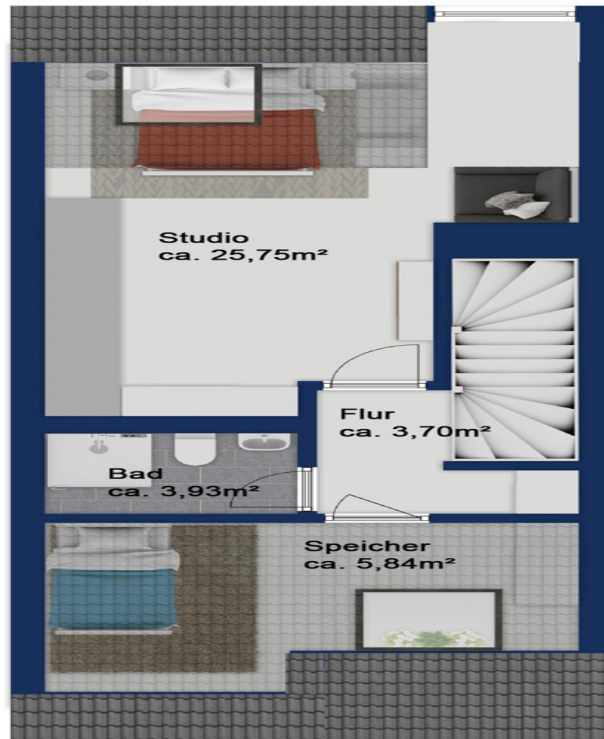


Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Dieses charmante Reihenmittelhaus bietet alles, was Sie sich für ein gemütliches und entspanntes Wohnen wünschen. Gelegen in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Wohngegend, ist dieses Haus perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Verkehrsanbindung legen. Treten Sie ein und lassen Sie sich von den großzügigen 150 Quadratmetern Wohnfläche begeistern. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die flexibel genutzt werden können - ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Jeder Raum hat die Möglichkeit, den individuellen Bedürfnissen angepasst zu werden. Das geräumige Wohnzimmer lädt zu geselligen Stunden mit der Familie oder Freunden ein und bietet Zugang zur gemütlichen Terrasse, auf der Sie durch einen Sichtschutz geschützt, die Sonne genießen können. Die angrenzende Küche ist groß genug, um Ihre kulinarischen Kreationen zu verwirklichen. Für eine idyllische Atmosphäre sorgt auch der sonnige Vorgarten, der genügend Platz für Ihre grünen Lieblingpflanzen und Blumen schafft. Ob Fitnessraum, Spielzimmer oder Werkstatt – der Hobbyraum im Untergeschoss ist vielseitig nutzbar. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein großer, gepflegter Keller mit Platz für Ihre Waschmaschine und Ihre Vorräte, sowie ein Heizraum. Ihre eigene Garage liegt im nahegelegenen Garagenhof und bietet einen geschützten Platz für Ihren PKW oder weiteren Stauraum. Haben wir mit diesem Angebot Ihr Interesse geweckt, dann freuen wir uns Ihnen dieses charmante Reihenmittelhaus bei einem Besichtigungstermin persönlich vorzustellen!

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Ausstattung und Details

- Kindergarten, Grundschule, Gymnasium und S-Bahn fußläufig zu erreichen
- verkehrsberuhigte und familienfreundliche Wohngegend
- schöner Vorgarten nach Osten
- gemütliche Terrasse mit kleinem Garten nach Westen
- eigene Garage
- Einbauküche mit Geräten
- großes Studiozimmer im Dachgeschoss
- geräumiger Hobbyraum im Untergeschoss

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Alles zum Standort

Die Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn liegt mit ihren gut 11.000 Einwohnern im Landkreis München, 17 Kilometer südöstlich von München und grenzt an die Landkreismunicipalitäten Aying, Brunnthal und Hohenbrunn an. Bayerisches Lebensgefühl mit Blick auf München und den Karwendel, hier sind Sie richtig. Geprägt ist der Ort von einem lebendigen Gemeindeleben mit Kultur und Tradition sowie von aktivem Gewerbe. Einzelhandel und Gastronomiebetriebe finden sich über den Ort verteilt, Handwerk und Dienstleistungen ergänzen das Angebot. Die Nähe und die gute Verkehrsanbindung zum Wirtschaftsraum München haben diese Region zu einem gefragten Gewerbestandort für mittlere Unternehmen werden lassen. Das Objekt ist zentral und dennoch ruhig gelegen. Fußläufig erreicht man in ca. sechs Minuten die S-Bahn und von dort benötigt man ca. 30 Minuten in die Münchener Innenstadt. Die nächste Bushaltestelle liegt ebenfalls nur vier Fußminuten entfernt. Für die Freizeitgestaltung bestehen vom Fußballplatz über Tennisplatz, Hockeyplatz bis hin zum Skatepark unzählige Möglichkeiten. Sie erreichen den bekannten Tegernsee, die Alpen und viele weitere beliebte Ausflugsziele, Biergärten und kulturelle Highlights in kürzester Zeit, das macht den Münchner Süd-Osten so begehrenswert. Nur ca. 30 Fahrminuten benötigt man ins 20 km entfernte Zentrum Münchens, ebenso erreicht man den Flughafen München-Erding in etwa 40 Minuten mit dem Auto, ca. 5 Fahrminuten zur A8 München-Salzburg oder zur A99, der Ostumfahrung München.



Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 92.65 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24236013 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 München – Süd-Ost/Ottobrunn  
E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)