

Höhenkirchen-Siegersbrunn

# Traumhafte Wohnung mit einzigartigem Haus-im-Haus-Konzept

Número da propriedade: 24236009



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

PREÇO DE COMPRA: 669.000 EUR • ÁREA: ca. 98,4 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3.5

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Numa vista geral

Número da propriedade	24236009	Preço de compra	669.000 EUR
Área	ca. 98,4 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3.5	Modernização / Reciclagem	2011
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 27 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1989	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo		

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	76.86 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	04.04.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## O imóvel





Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## O imóvel

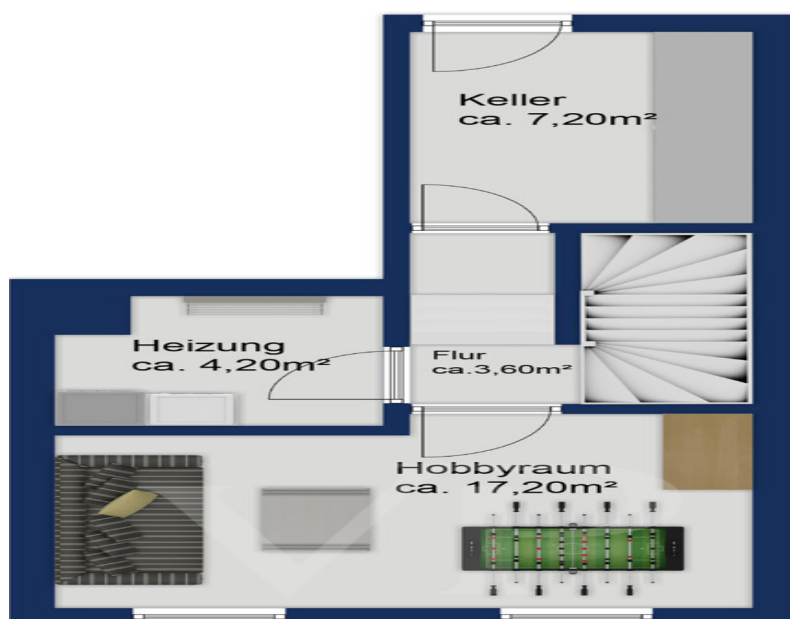


Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Uma primeira impressão

Ihr neues Zuhause bietet ein Höchstmaß an Individualität und befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend. Die Nachbarschaft ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus urbanem Flair und idyllischer Atmosphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar, während die umliegende Natur zu entspannten Spaziergängen einlädt. Diese außergewöhnliche Wohnung erstreckt sich über drei Etagen und bietet mit ihrem Splitlevel-Design ein einzigartiges Raumprogramm. Sie besticht durch klare Linien, Funktionalität und ein herrliches Wohngefühl. Die Eingangsebene nimmt den Ess- und Kochbereich auf und dient als offene Kommunikationsebene. Lichtdurchflutet präsentiert sich das geräumige Wohnzimmer, das über eine kleine Treppe zu erreichen ist, optisch aber mit dem Essbereich verbunden ist. Von hier aus gelangen Sie auf die überdachte Terrasse und in den entzückenden kleinen Garten, der einlädt im Freien zu entspannen und die Sonne zu genießen. Über eine weitere Treppe gelangt man in das Obergeschoss, welches Rückzugsort und Privatsphäre bietet. Hier sind das großzügige Schlafzimmer mit separatem Schrankraum, ein großes Kinder- oder Arbeitszimmer und ein Bad mit Dusche untergebracht. Das geräumige Untergeschoss hält genügend Platz parat für Ihre Hobbies oder Gäste, denn neben einem großen Hobbyraum mit Tageslicht befinden sich hier noch ein Abstell- und ein Hauswirtschaftsraum. Diese Wohnung bietet Komfort und Lebensqualität in einer ansprechenden Umgebung. Ideal für anspruchsvolle Singles, Paare oder kleine Familien, die das Besondere suchen und Wert auf Individualität legen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Wohnkonzept begeistern!

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Detalhes do equipamento

Split-Level-Bauweise mit Haus-im-Haus-Charakter

- solide Ziegelbauweise
- Haustrennwände zweischalig mit Schallisolierung
- separater Eingang
- eigene Heizung mit Warm-und Kaltwasserversorgung
- Südgarten / Terrasse mit Sondernutzungsrecht
- Holzfenster mit Rollläden
- geräumiger Hobbyraum mit zwei Holzfenstern und großen Lichtschächten
- kleine Einbauküche
- Tiefgaragenstellplatz

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Tudo sobre a localização

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. vier 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.



Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 76.86 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

Número da propriedade: 24236009 - 85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 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)