

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Wohngesundes Baufritz-Haus mit familiengerechtem Grundriss und Bauerngarten



Kaufpreis

1.530.000 €

Wohnfläche

188 m²

Zimmer

6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

+49 89 159455-0

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	290 m ²
Wohnfläche	188 m ²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	410 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.530.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2008
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.07.2036
Ausstelldatum	2026-07-01
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	4 2

Zustand

Baujahr	2008
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Objekt-Titel

Wohngesundes Baufritz-Haus mit familiengerechtem Grundriss und Bauerngarten

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
GYSUAWZL
.....

Objekt-Nr.:
HS 1873
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Im begehrten Münchner Südosten gelegen, verbindet Höhenkirchen-Siegersbrunn die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Höhenkirchen besitzt einen naturnahen Gartenstadt-Charakter. Viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser intakten, eigenständigen Gemeinde mit rund 11.000 Einwohnern.

Hervorzuheben ist die absolut ruhige Lage des Hauses in einem gewachsenen, verkehrsberuhigten Wohngebiet. Die Sackgassenlage mit ausschließlichem Anwohnerverkehr schafft ein besonders angenehmes Umfeld, in dem Kinder unbeschwert spielen können – ideal für Familien. Die Infrastruktur ist außerdem ebenfalls ausgesprochen familienfreundlich. Höhenkirchen und die Nachbargemeinden Hohenbrunn, Ottobrunn und Brunnthal bieten viele Annehmlichkeiten und ein lebendiges Vereinsleben – von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Wochenmärkten und Festen bis hin zu Sport- und Freizeiteinrichtungen. Auch Reitmöglichkeiten sowie die nahegelegenen Golfplätze in Harthausen und Brunnthal sorgen für Abwechslung.

In Höhenkirchen-Siegersbrunn stehen Kitas, zwei Grundschulen (eine davon 650 Meter entfernt) und ein Gymnasium zur Verfügung. Im benachbarten Hohenbrunn gibt es eine Montessori-Schule. Zudem entsteht in Hohenbrunn aktuell eine neue Realschule. Die Europäische Schule München (ESM) in München-Neuperlach erreicht man in etwa 20 Autominuten. Der zehn Gehminuten entfernte Bahnhof bietet mit der S-Bahnlinie 5 eine perfekte Anbindung an den ÖPNV; in nicht einmal 30 Minuten ist man am Münchner Marienplatz. Über die A8 gelangt man schnell zum Chiemsee und in die schönsten Wander- und Skiregionen der Alpen. Der Autobahnring A99 führt zügig in Richtung Norden

Ausstattungs-Beschreibung

- Nussbaum-Stabparkett, geölt, im Wohn-/Essbereich und im Masterbereich
- Eiche-Stabparkett, geölt, in der Obergeschoss-Diele, in beiden Kinderzimmern sowie im Hobbyraum
- Panoramakamin mit zwei Sichtseiten und maßgefertigter Ofenbank im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche (Werkhaus, Raubling, geplant unter Mitarbeit eines Baubiologen) mit holzfurnierten, geölten Fronten (Kernbuche), ausgestattet mit zwei Gasflammen, Cerankochfeld und Abluft-Muldenlüfter (Bora), Backofen (Gaggenau) samt Pizza-Stein, halbhoch eingebauter Geschirrspüler (Siemens), XXL-Kühlschrank (Liebherr); anschließende Speisekammer mit Fenster und Regalbrettern
- Tageslicht-Hauptbad (Obergeschoss), gestaltet mit dunklen Bodenfliesen, ausgestattet mit einer Fußbodenheizung, Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower, Doppelwaschbecken samt maßgeschreinertem Unterschrank aus Eiche, separater WC-Kabine (Duravit-WC „Philippe Starck 3“) mit Fenster, Handtuchheizkörper
- Tageslicht-Duschbad (Erdgeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit bodengleicher Dusche mit Glastrennwand, Waschbecken samt Unterschrank und WC (Duravit)
- Zusätzliches Duschbad (Untergeschoss), ausgestattet mit bodengleicher Glas-Eckdusche, Waschbecken, WC (beides Duravit „Philippe Starck 3“) und Handtuchheizkörper
- Begehbare Garderobe mit Schiebetüren in der Diele
- Massive maßgefertigte Holz-Schiebetür zwischen Wohn- und TV-Bereich
- Weiße Innentüren mit Edelstahl-Beschlägen
- Holz-Alu-Fenster, abschließbar, mit innenliegenden Holz-Fensterbänken
- Manuelle Rollläden
- Wohnraumbelüftung
- Elektromog-Isolierung (EMF-Abschirmung)
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Gesicherte Lichtschächte
- Garten: solider Fahrradschuppen mit Beleuchtung, Steckdose und begrüntem Dach, teilüberdachte Holzterrasse, gekiester Grillplatz samt Sitzbank, mehrere Hundert Liter fassende Regenwasserzisterne samt Pumpe zur Gartenbewässerung
- Einzelgarage mit funkgesteuertem Rolltor, 230-V-Stromanschluss und begrüntem Flachdach; anschließender Abstellraum mit Stauraum auf einer Empore und Gartenzugang
- Zusätzlicher Außenstellplatz
- Solarthermie zur Unterstützung der Warmwasserbereitung
- Photovoltaik-Anlage mit bestehendem Einspeisevergütungsvertrag (5,28 kWp und 0,4301 EUR/kWh Einspeisevergütung)
- TV-Satellitenschüssel

Objektbeschreibung

Landidyll, Familienfreundlichkeit und kurze Wege in die Münchner City: Dieses Einfamilienhaus macht den Traum von einem naturnahen Leben vor den Toren der Landeshauptstadt wahr. Es handelt sich um ein Baufritz-Haus in Holzständer-Bauweise, das einem hohen ökologischen Anspruch folgt. 2023 wurde das Öko-Haus-Unternehmen Baufritz mit dem Bundes-Umweltpreis ausgezeichnet. Dank hochwertiger Dämmung, dreifach verglaster Fenster und moderner Lüftungsanlage überzeugt das Haus zudem mit einem zeitgemäßen Energiekonzept und einem angenehmen Raumklima.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Wohngeschosse und eine Wohnfläche von ca. 188 m². Das Erdgeschoss umfasst Wohnen, Essen, Kochen und ein Duschbad. Im Obergeschoss kommen bis zu vier Schlafzimmer, eine Ankleide und ein Bad hinzu. Insgesamt stehen drei Bäder zur Verfügung. Die gepflegte Ausstattung umfasst einen Panoramakamin, eine Werkhaus-Küche und Parkettböden in den Wohn- und Schlafzimmern. Ein stimmungsvoll angelegter Garten mit überdachtem Freisitz, Grillplatz, Obstbäumen und Beerensträuchern umgibt dieses reizvolle Domizil. Eine Garage und ein Außenstellplatz runden das Objekt ab.

Das Einfamilienhaus liegt eingebettet in ein verkehrsberuhigtes, gepflegtes Wohnviertel. Die Lage verbindet die Nähe zum Höhenkirchener Ortskern mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, einem Bioladen, Wochenmarkt, Post, Apotheke, Optiker und Gastronomie mit der Nähe zur freien Natur. In wenigen Gehminuten gelangt man in den Höhenkirchener Forst, der zum Joggen, zum Radeln oder zu ausgedehnten Spaziergängen einlädt. Hervorzuheben ist auch die Nähe zu der örtlichen Grundschule. Direkt am Ort gibt es außerdem ein Gymnasium.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Impressionen





