

# Exposé

## Reihenhaus in Bruckmühl

**Haus Nr.2 mit möglichen 163,50 m<sup>2</sup> Wfl davon 42m<sup>2</sup>  
Ausbaureserve im DG!**



Objekt-Nr. **OM-303560**

### Reihenhaus

Verkauf: **789.000 €**

Ansprechpartner:  
Terralpin GmbH - Herr Kempter  
Telefon: 08062 9083215  
Mobil: 0163 8907329

83052 Bruckmühl  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	233,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	121,50 m <sup>2</sup>	Carports	1
Nutzfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das große Highlight zuerst!

Unsere Häuser haben im Dach eine Ausbaureserve von 42 m<sup>2</sup>, falls der Platz in den unteren Etagen mal zu eng wird.

Mit viel Herzblut haben wir in einer zentralen Lage von Bruckmühl/Heufeldmühle 4 Reihenhäuser konzipiert. Die Mikrolage ist geprägt von Einfamilienhäusern.

Die Zinsen sind nun auf ca. 3% gesunken, damit ist die Finanzierung wieder auf ein gesundes Niveau gekommen. Bei Bedarf können wir Ihnen eine vernünftige Finanzierung empfehlen.

Der Baubeginn ist erfolgt: Keller, Erdgeschoss und 1. Stock sind fertiggestellt und das Dachgeschoß ist bereits begehbar. Das Dach ist eingedeckt.

Die beiden Eckhäuser und ein Mittelhaus sind verkauft an drei sympathische Familien. Das noch zur Verfügung stehende zweite Mittelhaus hat eine Wohnfläche von 121,5 m<sup>2</sup> (EG und erster Stock), weitere 42 m<sup>2</sup> im Dachgeschoß sind möglich und stellen die Ausbaureserve dar. Der Keller ist nur in der Wohn/Nutzfläche berechnet. Somit gibt es eine Wohn/Nutzfläche von ca. 220 m<sup>2</sup>.

## Ausstattung

Sie haben gerade jetzt noch viele Möglichkeiten die Ausstattung individuell zu gestalten. Sie möchten einen Kaminanschluß für ein gemütliches Ofenfeuer im Haus? Kein Problem, auch dies ist noch möglich bis Mai einzuplanen.

Weiter zeichnet dieses Objekt aus, dass wir den TÜV Bayern als Baucontroller dabei haben, Sie einen garantierten Festpreis haben und mit einem verbindlichen Einzugsdatum rechnen können.

Die enorme Deckenhöhe im Erdgeschoß von 2,63 m, 2 Bäder im ersten Obergeschoß sowie viele andere Details heben unsere Häuser von der Masse ab. Selbstverständlich bauen wir mit Keller und einem gesunden Ziegel, der das Haus atmen lässt, ohne aufwendige Lüftungssysteme zu erfordern. Wir verzichten bewusst auf Styropor-Fassaden und die Häuser verfügen in der Basis über eine Wärmepumpe. Die nach Süden gerichtete Dachfläche eignet sich perfekt für eine Photovoltaik Anlage. Natürlich bieten wir auch hier Gebäudeklasse A-PLUS, dadurch kann sich ein Zinsvorteil von bis zu 0,25% ergeben.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Der Kaufpreis versteht sich exklusive der beiden Stellplätze.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin am Grundstück mit uns. Wir freuen uns auf Ihren Anruf!

## Lage

Das Objekt befindet sich in Bruckmühl an der Heufelder Str.

Ca. 600 m entfernt befindet sich die Haltestelle Heufeldmühle, die nun zum MVV gehört. Werktags im Berufsverkehr gibt es durchgehende Bahnen in beide Richtungen von München Hbf — Holzkirchen — Rosenheim Hbf.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Einzelhandel, Apotheke, Bäcker, Metzger, Cafes etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Objekt, also in Gehreichweite.

Dieses Haus hat einen schönen Blick. Vom Schlafzimmer aus blickt man in ein romantisches Nachbargrundstück (siehe Foto). Von den Kinderzimmern und dem Dachgeschoss schweift der Blick über die Nachbarhäuser in die Berge und auf das freie Grundstück gegenüber.

Happy wife, happy life: die Kleinen treffen sich zum Spielen mit ihren Freunden in direkter Nachbarschaft, das Einkaufen geht ohne Auto, Kitas sind zu Fuß erreichbar, etc. Hier genießen Sie ihre wertvolle Zeit ohne sie in langen Staus und müßigen Autofahrten zu verschwenden.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Innenansicht Essecke



H23 - Gesamtansicht Nord

# Exposé - Galerie



Innenansicht Wohnzimmer

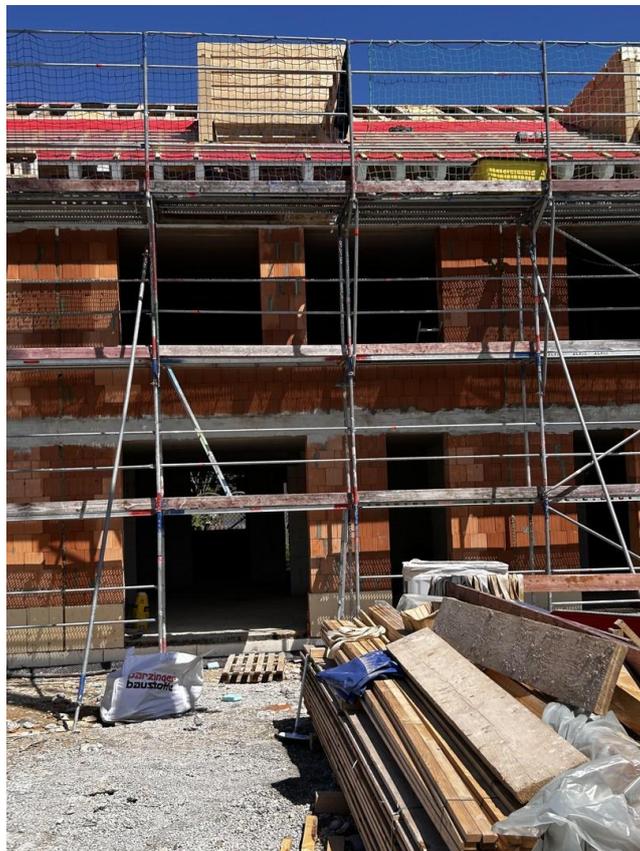


Innenansicht Essecke/Küche

# Exposé - Galerie



H23 - Gesamtansicht (20.06)



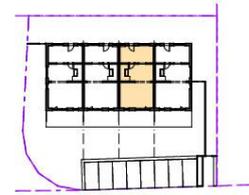
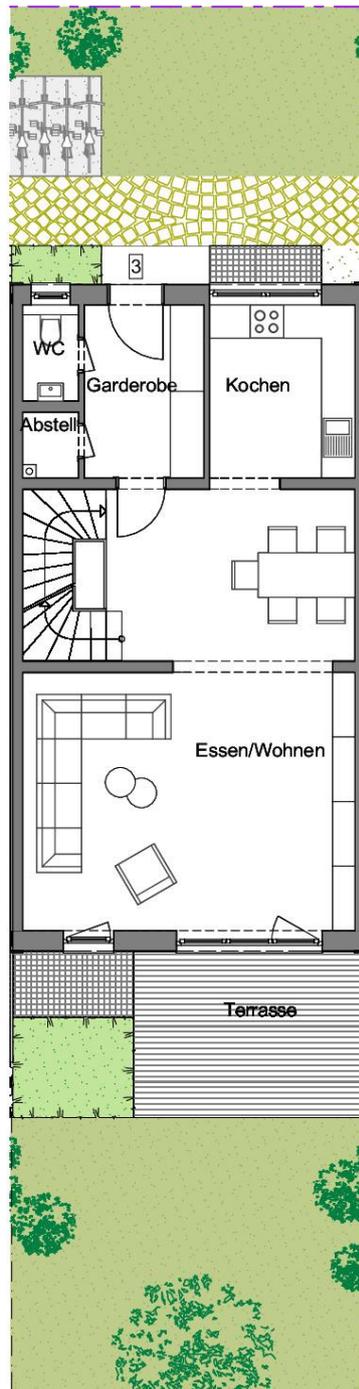
H23 - RMH (20.06)

# Exposé - Galerie

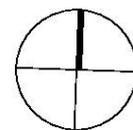


Blick vom DG

# Exposé - Grundrisse

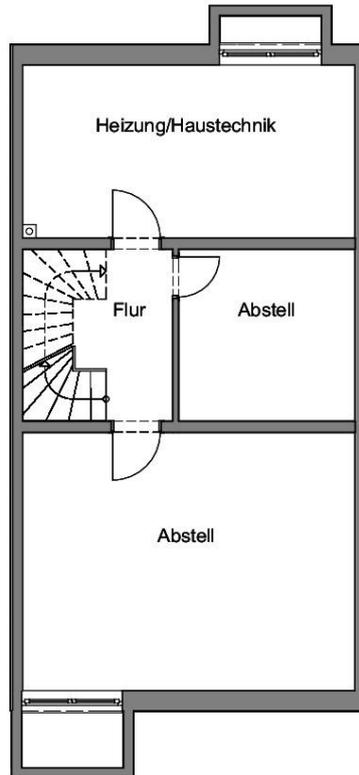
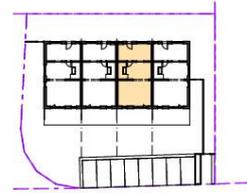


Heufelderstr. 23, Bruckmühl Haus 3 - Grundriss Erdgeschoss

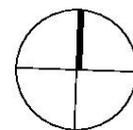


09.11.2022

# Exposé - Grundrisse

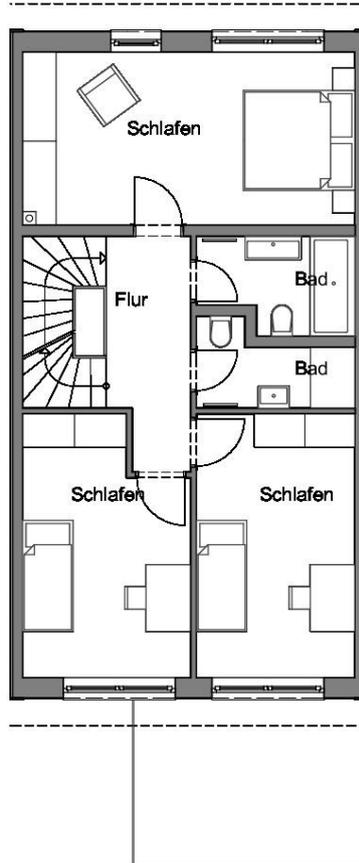
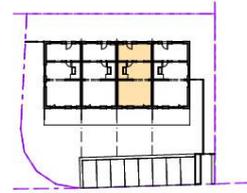


Heufelderstr. 23, Bruckmühl Haus 3 - Grundriss Kellergeschoss

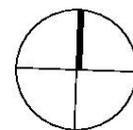


09.11.2022

# Exposé - Grundrisse

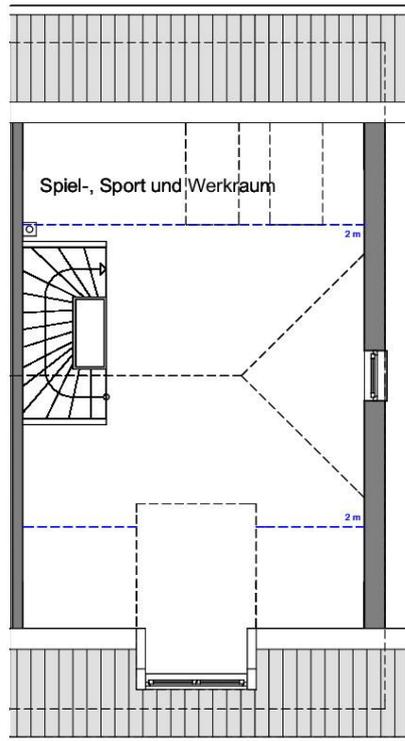
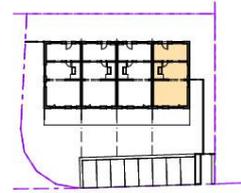


Heufelderstr. 23, Bruckmühl Haus 3 - Grundriss Obergeschoss

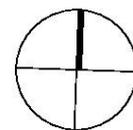


09.11.2022

# Exposé - Grundrisse



Heufelderstr. 23, Bruckmühl Haus 4 - Grundriss Dachgeschoss



09.11.2022