

# Exposé

## Reihenendhaus in Höhenkirchen-Siegertsbrunn

**Top gepflegtes REH in familienfreundlicher Lage -  
PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer**



Objekt-Nr. **OM-311114**

**Reihenendhaus**

Verkauf: **1.049.000 €**

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	39,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt ist Teil des Gartenparks in Höhenkirchen. Die Anlage besticht durch moderne Bauhausarchitektur. Das Wohngebiet ist eine verkehrsberuhigte Zone ohne Durchgangsverkehr. Es ist ideal für Familien und Ruhesuchende. Grünflächen und mehrere Spielplätze sind vorhanden.

Das moderne und sehr gepflegte Reihenhendhaus wurde in massiver Bauweise erstellt und verfügt über insgesamt fünf Zimmer, die flexibel genutzt werden können - ob als Wohn-, Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Haus ist für unterschiedlichste Ansprüche nutzbar. So findet z.B. eine große Familie mit Kindern ebenso Platz wie die Kombination von Wohnen und Arbeiten. Das Objekt besticht durch seine Helligkeit infolge bodentiefer Fenster in allen Vollgeschossen. Jede Etage verfügt über einen Vorratsraum bzw. einen begehbaren Kleiderschrank. Die Immobilie beeindruckt durch seine Helligkeit, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Innenausstattung. Zu dem Objekt zählen neben fünf schönen Zimmern zwei Badezimmer und ein separates Gäste-WC.

Das Haus befindet sich auf einem real geteilten Grundstück. Die Tiefgaragenplätze befinden sich unter dem angrenzenden Wohngebäude und sind Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Die zwei Tiefgaragenstellplätze (jeweils zzgl. 25.000 €) werden vom Haus wettergeschützt über einen direkten Zugang erreicht. Über die WEG erfolgen u.a. die Nutzung der Mülltonnenanlage und der Winterdienst.

Der pflegeleichte Garten wurde 2018 mit einer großen Terrasse mit Natursteinplatten, Beleuchtung und Bewässerungsanlage neu angelegt und ist durch die immergrüne Hecke nicht einsehbar.

Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Praktisch und gut geschnittene Küche und Essbereich
- Vorratsraum/Speisekammer
- Gäste-WC mit Fenster

1. Obergeschoss:

- zwei geräumige und helle Kinder- bzw. Arbeitszimmer mit bodentiefen Fenstern
- Badezimmer mit Fenster
- Vorratsraum

2. Obergeschoss:

- Elternbereich durch Schiebetür getrennt
- Schlafbereich mit bodentiefen Fenstern
- Duschbad mit Fenster
- begehbare Kleiderschrank
- Zugang zur gemütlichen Dachterrasse mit Platz für einen Homeoffice-Arbeitsplatz

Galerie mit Platz für einen Homeoffice-Arbeitsplatz

Keller:

- Kellerraum mit Zugang zur Tiefgarage
- Waschküche mit Waschmaschinenanschluss und weiteren Lagermöglichkeiten

- beheizter Hobbyraum mit Eichenparkett und Fußbodenheizung

## **Ausstattung**

Solide Massivbauweise

Außenwände mit Wärmeverbundsystem

Bodentiefe Fenster vom EG bis zum 2. OG in allen Aufenthaltsräumen

Einbauküche mit Geräten

Eichenparkett in allen Wohnräumen

Küche, Essbereich und Bäder Bodenfliesen

Gäste-WC im EG, Bad im 1. OG, Duschbad im 2. OG

Großzügige Terrasse

Zusätzliche Dachterrasse

Fußbodenheizung mit Raumthermostaten in allen Räumen

Elektrische Rollläden mit getrennt einstellbaren Zeitschaltuhren im gesamten Haus

Haus ist komplett unterkellert

Geräumiger Hobbykeller im Untergeschoss

Garten mit einer großen Terrasse mit Natursteinplatten, Beleuchtung und Bewässerungsanlage

Pflegeleichter Vorgarten

Pergola/Markise auf Dachterrasse von weinor

Weichwasseranlage von BWT

Internet über Kabelanschluss bis 500 Mbit/s

Glasfaseranschluss in Planung (2025/26)

Modernisierungsmaßnahmen

2024 – Professionelle Fassadenreinigung und -versiegelung

2023 – Malerarbeiten EG bis Dachgeschoss

2022 – Austausch Kühl-/Gefrierkombi und Geschirrspüler gegen energieeffizientere Geräte

2021 – Installation von zwei Wassertonnen

2020 – Verstärkung Einbruchschutz (alle Fenster und Terrassentüren im EG und Kellerschächte)

2020 – Erneuerung Handlauf von Keller bis Dachgeschoss

2018 – Gartenneugestaltung (großzügige Terrasse mit Natursteinplatten, Sonnenschirm, Trennwand, Beleuchtung und Bewässerungsanlage)

2017 – Biohort

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Höhenkirchen-Siegersbrunn, 17 km südöstlich von München, bietet mit seinen etwa 11.000 Einwohnern ein lebendiges Gemeindeleben inmitten einer grünen Oase. Kultur, Tradition und aktives Gewerbe prägen das

Ortsbild mit einladenden Geschäften und vielfältigen Dienstleistungsangeboten.

Die Familienfreundlichkeit zeigt sich in einer sehr gut ausgebauten Infrastruktur mit einem integrativen Gemeindekindergarten sowie zahlreichen Kindertagesstätten und Großtagespflegen. Ältere Kinder profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot, bestehend aus zwei Grundschulen, einer Mittelschule und einem Gymnasium. Das zentral gelegene Seniorenzentrum fördert die Anbindung der älteren Generation an das Gemeindeleben.

Des Weiteren wartet Höhenkirchen-Siegersbrunn mit einer Vielzahl verschiedener Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs auf. Ferner sind mehr Tagescafés, Eisdielen und gute Restaurants/Biergärten im Ort vorhanden. Ein reges Vereinsleben garantiert sportliche Betätigungsfelder für jedermann. Waldwege laden zum Radfahren und zum Joggen ein. In der Umgebung stehen Ihnen alle Freizeitangebote zur Verfügung. Dies sind z.B. Fußballplätze, Schwimmbäder, Tennisplätze, Golfplätze, Reiterhöfe, Radwege, usw. Die nahen Skigebiete sind in ca. 30 Autominuten erreichbar.

Gemeinschaft und Engagement prägen das Vereinsleben in Höhenkirchen-Siegersbrunn. Das jährliche Leonhardifest im Juli, direkt an der Siegersbrunner Wallfahrtskirche, zieht mit Markt, Festzelt und prächtig geschmückten Pferdegespannen viele Besucher an. Die Lage ermöglicht zudem entspannte Spaziergänge und sportliche Aktivitäten in den nahegelegenen Feldern und Wäldern.

Für Pendler ist der Ort ideal dank exzellenter Verkehrsanbindung durch die S-Bahn-Linie S7, mehrere Buslinien und optimale Anbindung an die A8/A995, wodurch München in nur ca. 15 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann. Über den Autobahnanschluss an dem Autobahnring A99 gelangen Sie schnell nach Süden Richtung Alpen und Salzburg. Aber auch der Flughafen München sowie alle anderen Autobahnen rund um München sind schnell erreicht.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	60,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Außenansicht



# Exposé - Galerie



Eingang



EG - Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



EG - Essbereich



EG - Essbereich



# Exposé - Galerie



EG - Küche



EG - Gäste-WC



# Exposé - Galerie



1. OG - Kinder-/Arbeitszimmer



1. OG - Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



1. OG - Bad



1. OG - Bad



# Exposé - Galerie



1. OG - Flur



2. OG - Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



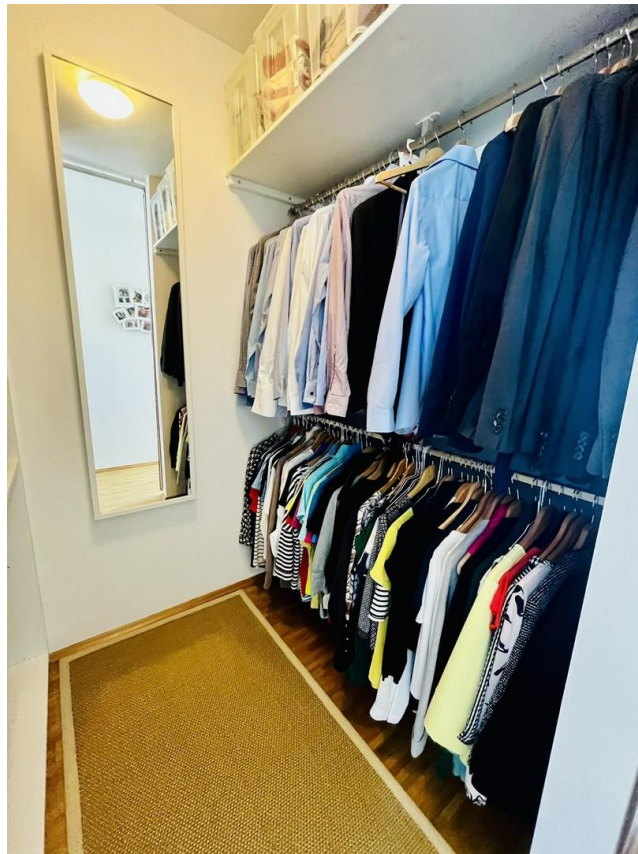
2. OG - Duschbad



2. OG - Platz für Homeoffice



# Exposé - Galerie



2. OG - Kleiderschrank



2. OG - Dachterrasse



# Exposé - Galerie



2. OG - Dachterrasse

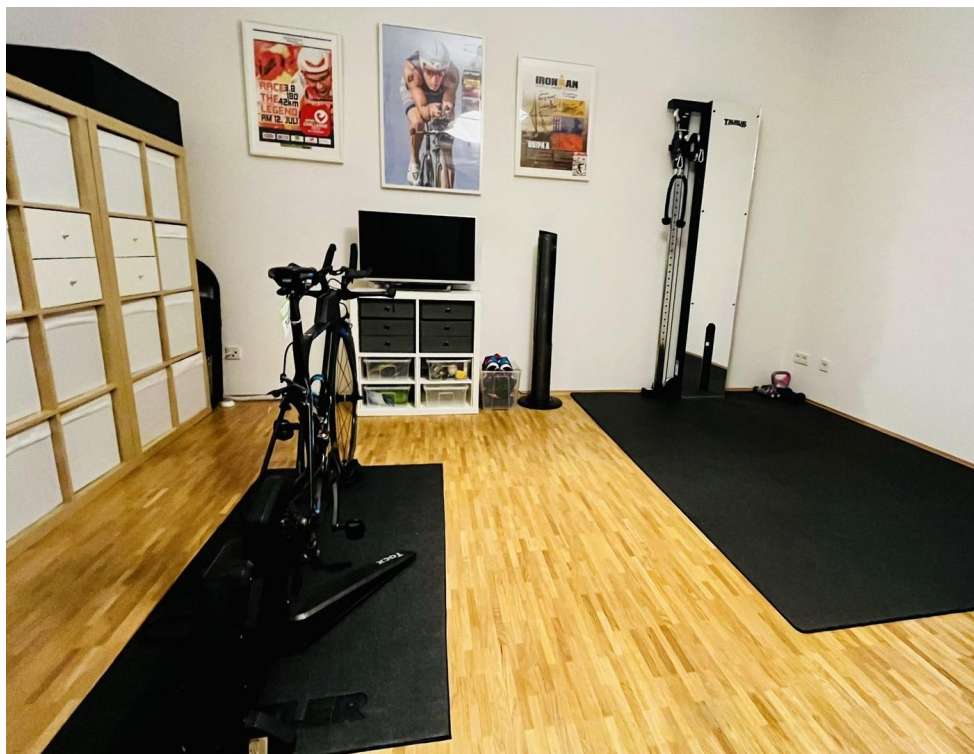


Galerie - Homeofficeplatz

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



UG - Hobbyraum



# Exposé - Galerie



UG - Hauswirtschaftsraum



UG - Kellerraum



# Exposé - Galerie



Garten



Garten



# Exposé - Galerie



Vorgarten



Vorgarten

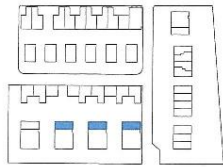
# Exposé - Galerie



2 Tiefgargagenplätze



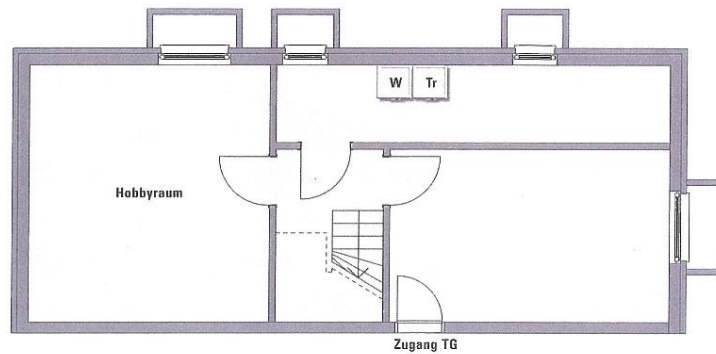
# Exposé - Grundrisse



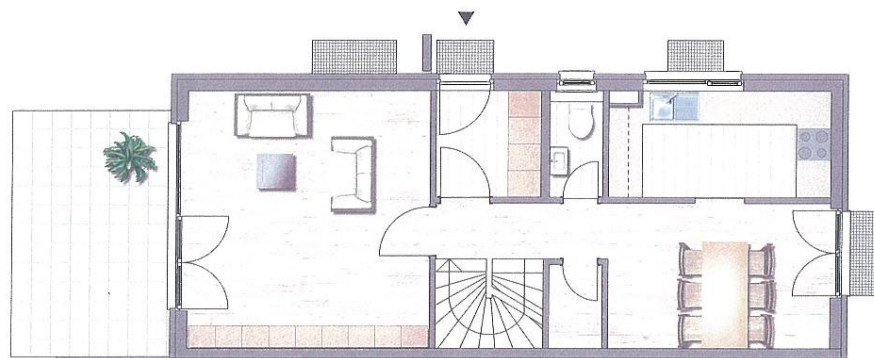
## Kopfhäuser K2, K3, K4

(Wohn-/Nutzfläche gesamt 197,88 m<sup>2</sup>)

UG



EG

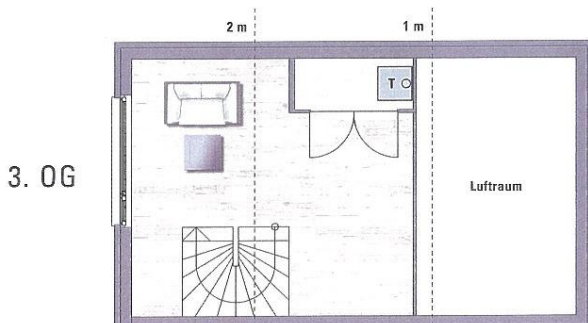
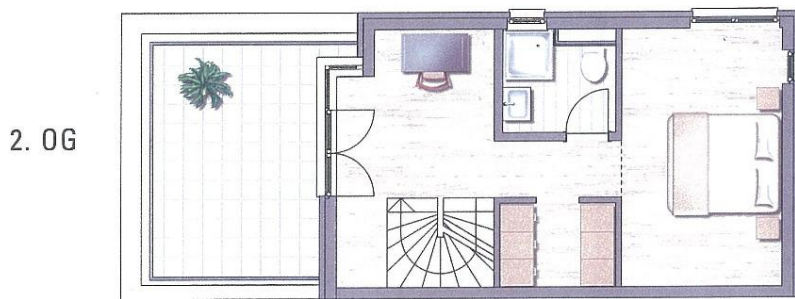
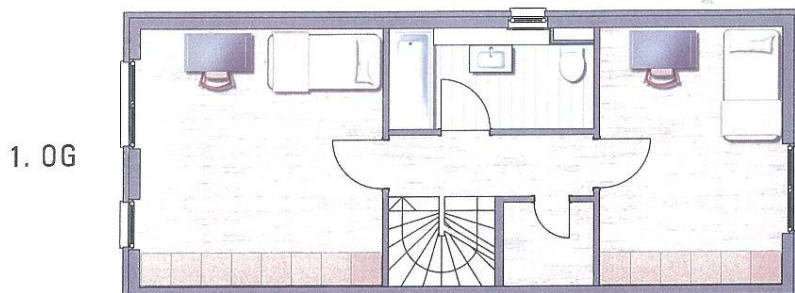


Kopfhäuser K2, K3, K4	
Untergeschoss:	
Hobbyraum (19,66 m <sup>2</sup> ) 1/2	9,83 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche UG</b>	<b>9,83 m<sup>2</sup></b>
Hobbyraum (19,66 m <sup>2</sup> ) 1/2 9,83 m <sup>2</sup>	
Keller	29,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche UG</b>	<b>39,32 m<sup>2</sup></b>

Erdgeschoss:	
Wohnen	19,69 m <sup>2</sup>
Windfang	3,52 m <sup>2</sup>
Küche	7,31 m <sup>2</sup>
WC	1,80 m <sup>2</sup>
Essen	10,20 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,42 m <sup>2</sup>
Diele	3,05 m <sup>2</sup>
Terrasse (12,32 m <sup>2</sup> )	5,08 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche EG</b>	<b>52,07 m<sup>2</sup></b>



# Exposé - Grundrisse



W = Waschmaschine  
Tr = Trockner  
T = Therme



Maßstab 1 : 100

## I. Obergeschoss:

Kind	19,69 m <sup>2</sup>
Bad	6,34 m <sup>2</sup>
Flur	4,01 m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,38 m <sup>2</sup>
Kind	14,87 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche 1. OG</b>	<b>47,29 m<sup>2</sup></b>

## 2. Obergeschoss:

Studio/Schlafen	24,58 m <sup>2</sup>
Ankleide	3,05 m <sup>2</sup>
Duschbad	3,36 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (12,39 m <sup>2</sup> )	5,10 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche 2. OG</b>	<b>36,09 m<sup>2</sup></b>

## 3. Obergeschoss:

Galerie	13,28 m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche 3. OG</b>	<b>13,28 m<sup>2</sup></b>

**Wohnfläche gesamt 158,56 m<sup>2</sup>**

**Wohn-/Nutzfl. gesamt 197,88 m<sup>2</sup>**

Kopfhäuser  
Reihenhaus