

# Exposé

## Einfamilienhaus in Holzkirchen

**EFH Einfamilienhaus Nähe Gymnasium, FOS, Kita mit idylischem großen Garten - provisionsfrei!!!**



Objekt-Nr. OM-314169

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.560.000 €**

83607 Holzkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	914,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	2
Wohnfläche	181,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 2004 in hochwertiger Massivbauweise erbaute Architektenhaus liegt auf einem eingewachsenen Grundstück und lädt zum Entspannen und Genießen ein. Mit 7 Zimmern als perfektes Familienhaus / Generationenhaus / Kapitalanlage in einem ruhigen Wohngebiet nahe dem Gymnasium/FOS und Kindergarten.

Der gepflegte und mit viel Liebe angelegte Garten ruft mit seiner großen Terrasse und dem Schwimmteich zum Entspannen vom Alltag auf. Die Liegenschaft kann in zwei getrennten abgeschlossenen Wohneinheiten getrennt werden und wird im Augenblick komplett vermietet bewohnt. Im Alter ist ein Leben auf einer Etage möglich!

Im EG befindet sich ein Schlafzimmer/Büro, ein großzügiges sehr helles Wohnzimmer mit Holzofen mit angrenzendem Essbereich und eine durch einer großen Schiebetür getrennten Küche. Der Wohnbereich ist nach Süden ausgerichtet und damit haben Sie den ganzen Tag Sonneneinfall und durch die Terrassentüren sehr helle und auch im Winter von der Sonne gewärmte Räume. Im Erdgeschoss ist ein Duschbad mit Marmorfliesen, ein Gäste-WC und ein kleiner Abstellraum.

Das OG besteht aus 5 Zimmern, drei Wohnzimmer/Schlafzimmer/Kinderzimmer, einem Büro/Küche, Bügelzimmer/Arbeitszimmer und einem vollständigen Bad mit Wanne und begehbare Dusche.

Die Immobilie ist komplett unterkellert. Der Keller besitzt zwei große Hobbyräume/Werkraum, einen Heizungsraum, einen Waschraum und einen Vorratsraum.

Eine große Doppelgarage sowie zwei Stellplätze runden das Haus ab. Über den Garagen befindet sich im Dachboden ein weiterer Stauraum/Speicher. Die Garagentore sind elektrifiziert. Für Besucher sind zudem weitere öffentliche Parkplätze in der verkehrsberuhigten Straße vorhanden.

Die Immobilie ist gut für eine Mehrgenerationenfamilie oder Großfamilie, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder als Kapitalanlage geeignet.

Das Haus ist derzeit vermietet und die Kaltmiete beträgt ca. 2400€.

Bei Anfragen bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer angeben.

## Ausstattung

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Öl

- Ruhige Lage
- Hochwertige Ausstattung
- Gäste-WC
- 2 vollständige Bäder mit jeweils Dusche/Badewanne
- begehbare Dusche im OG
- teilbar in zwei Wohneinheiten mit eigenem Sicherungskasten
- Marmortreppe
- zusätzliche Vorbereitungsküche im OG
- Fußbodenheizung in Erd- und Obergeschoss
- Fußbodenheizung im gesamten Untergeschoss außer im Vorratsraum
- Rollläden oder Jalousien an den Fenstern, zum Teil elektrisch

- Parketboden (Kanadischer Ahorn) im Obergeschoss
- Erdgeschoss und Untergeschoss gefliest
- Hobbyraum mit Teppichboden
- große Südterrasse ca. 60m<sup>2</sup>
- Schwimmteich im Garten
- Gartenhaus
- Fahrradhaus
- Doppelgarage (mit Speicher/Stauraum im darüberliegenden Dach, Tore elektrifiziert)
- zwei Stellplätze

Gemäß dem Energieausweises beträgt der Endenergieverbrauch des Hauses bei 94,90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) und liegt damit in der Energieeffizienzklasse C und stellt damit im Energieausweis ein energetisch gutes EFH/ZFH dar.

Makleranfragen unerwünscht!!!

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

MAKLERANFRAGEN SIND UNERWÜNSCHT, außer wenn nachweislich ein Interessent für dieses besondere Objekt vorhanden ist.

Makleranfragen nicht erwünscht. Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

## Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet in Holzkirchen bei München und ist dem Fern- und Nahverkehr optimal angebunden.

Die Gemeinde Holzkirchen besitzt über einen eigenen Bahnhof, der in ca. 12 Gehminuten zu erreichen ist. Von dort erreichen Sie München mit dem Zug der BRB (Bayerische Regiobahn) in weniger als 30 Minuten. Dazu kommt noch der S-Bahn Anschluss S3 nach München mit seinen regelmäßigen Taktungen.

Zielpunkte der BRB sind neben München auch Tegernsee, Lenggries, Bayrischzell und Rosenheim.

Das Holzkirchner Einkaufszentrum HEP ist nur 10 Gehminuten entfernt.

Der Kindergarten und Schulen Gymnasium/FOS sind fußläufig in 5 Minuten zu erreichen. Weitere Schulen wie Realschule, Wirtschaftsschule, Grundschule und Mittelschule sind vor Ort.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad zu erreichen.

Durch die günstige Anbindung zur Autobahn A8 Holzkirchen erreichen Sie das Münchner Zentrum sowie umliegende Ortschaften sehr bequem mit dem Auto.

Holzkirchen ist die bevölkerungsreichste und wirtschaftlich stärkste Kommune im oberbayerischen Landkreis Miesbach. Landschaftlich sowie infrastrukturell überzeugt dieser Wohnort mit seinen vielen Freizeitmöglichkeiten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	94,90 kWh/(m²a)



## Exposé - Galerie



Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Flur OG



Mittelzimmer OG

# Exposé - Galerie



Marmortreppe



Flur OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Seitenfenster



Bad OG Dusche

# Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe EG



Bad EG



# Exposé - Galerie



Dusche EG



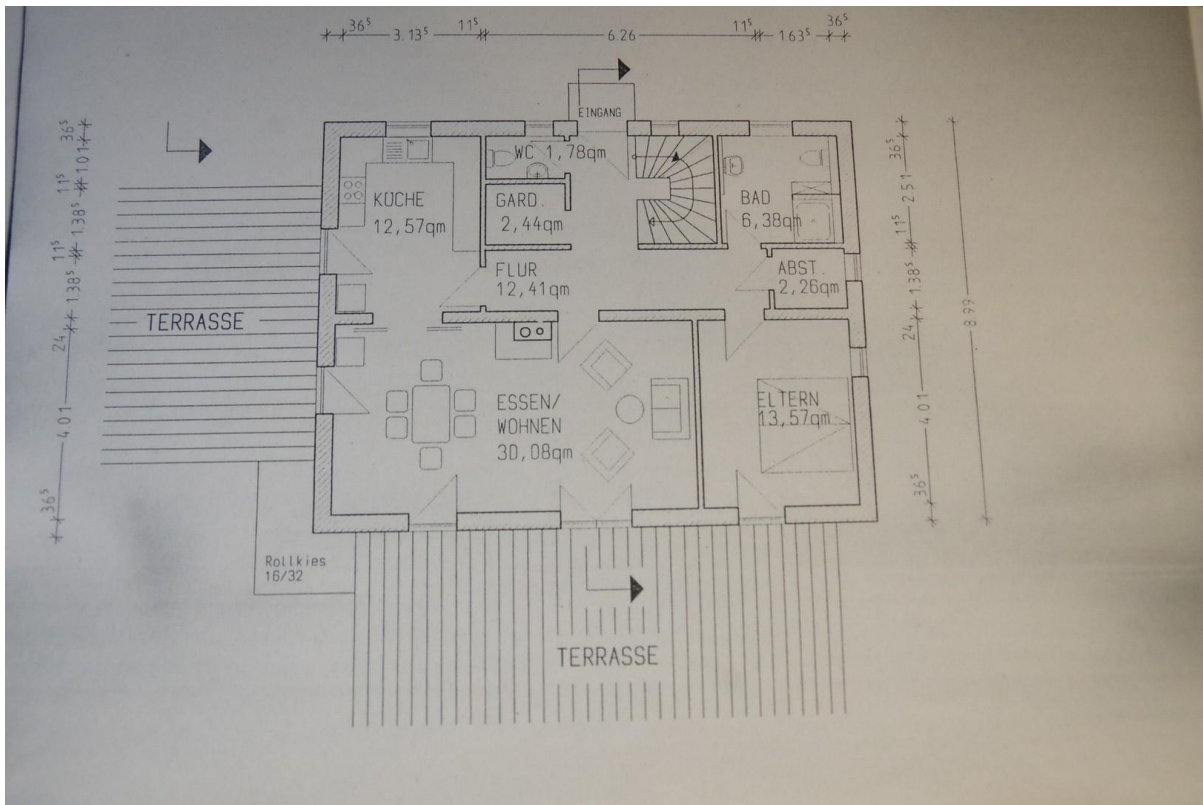
Küche mit Blick zum Essplatz

# Exposé - Galerie

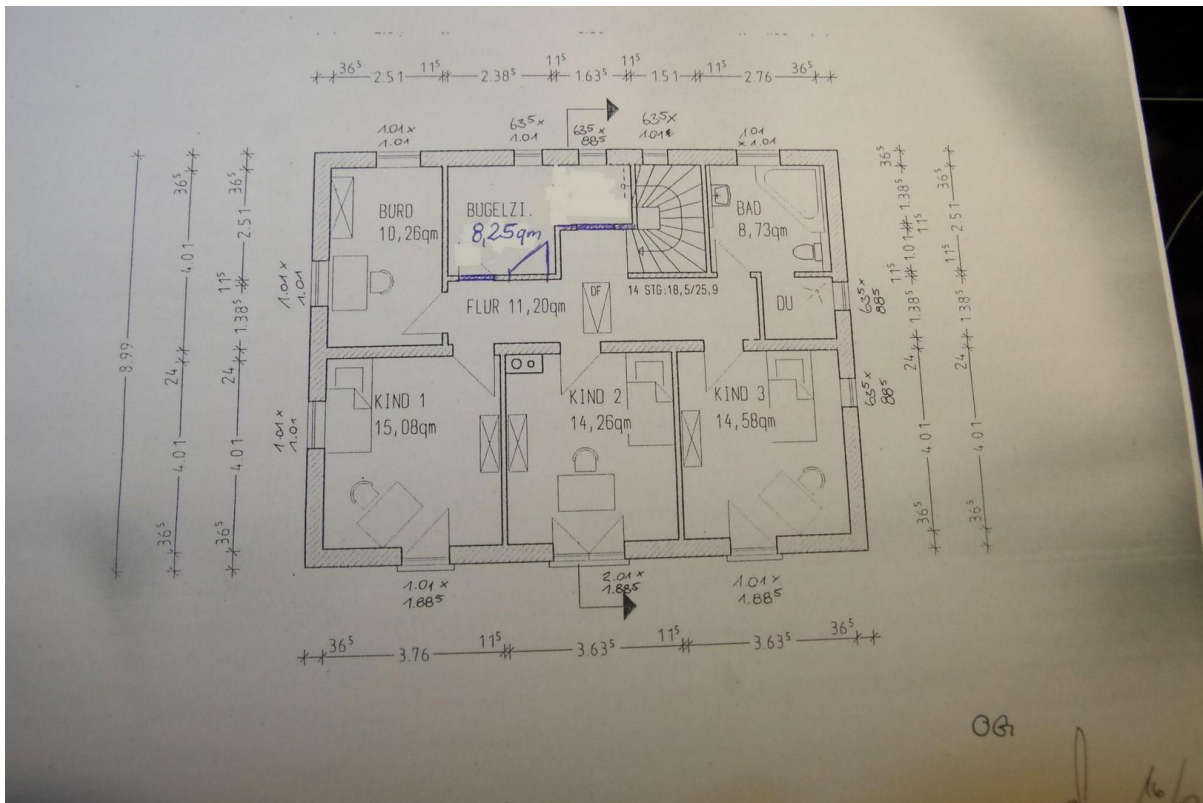


Türe zum Abstellraum EG

# Exposé - Grundrisse

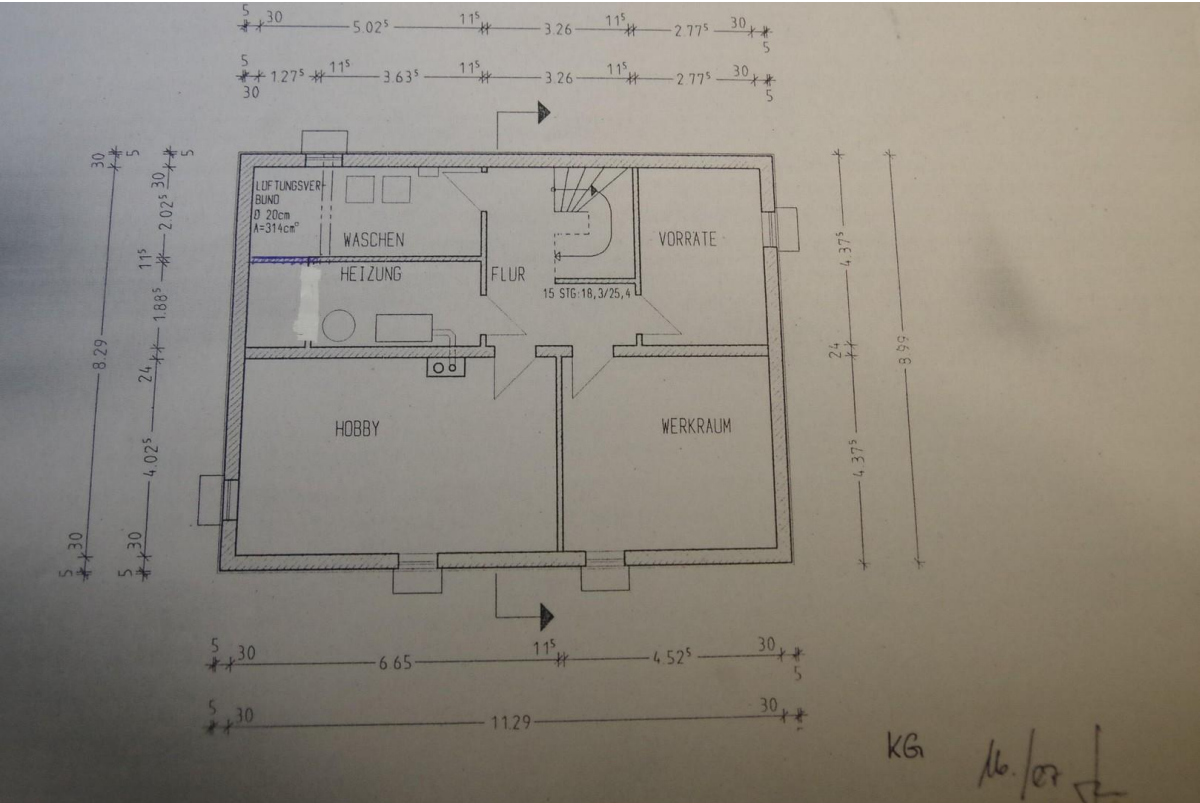


Erdgeschoss



Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Keller