

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in Holzkirchen

### Exklusive 4-Zimmer Loft-Wohnung in Holzkirchen



Objekt-Nr. **OM-329652**

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **1.999.500 €**

83607 Holzkirchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.07.2025
Zimmer	4,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	127,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	5,50 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	27.500 €	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	531 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Loft in Holzkirchen beeindruckt durch seine räumlich optimierte Architektur, die andererseits der heutigen modernen, außergewöhnlichen Ausstattung in nichts nachsteht.

Das Gebäude wurde von einem bekannten, regionalen Bauträger in Zusammenhang mit einem hier entsprechenden Architekturteam geplant und errichtet, wobei vielerlei Extrawünsche durch den Eigentümer noch zusätzlich Einfluss fanden.

Die Wohnfläche von 127 m<sup>2</sup> besticht durch helle Räumlichkeiten, die in Kombination mit hochwertigen Materialien (u. a. durchgehender Eichenboden, Altholzelementen, Kamin, eingebauter Sauna, teilweiser Wandgestaltung in Betonoptik, Glaswand im Industrial-Style, moderner Technik) einen außergewöhnlichen, in sich abgestimmten Look ergeben, der sich bereits im Eingangsbereich zu erkennen gibt.

Die offene, ebenfalls von einem regionalen Küchenstudio angefertigte Küche ist mit Geräten von Miele und Gaggenau ausgestattet, das Badezimmer mit seiner optimierten Fläche bietet eine geräumige freistehende Wanne, große Regendusche, hochwertigen Edelstahlelementen sowie ein modern-exklusives Design der Badmöbel nebst indirekt beleuchteten großen Spiegel. Die verbauten Deckenstrahler sind, wie im Wohn- und Küchenbereich dimmbar.

Moderne, großzügige und hell ausgeleuchtete Tiefgaragenstellplätze mit eigenem Stromanschluss sind vorhanden (bis zu 3 zum Kauf möglich), der Eingang hierzu ist mit einer Fernbedienung aus bequem zu bedienen und über eine breite Zufahrt zu erreichen.

Dieses luxuriöse Loft in seiner bestechenden Lage, seinem modernen, in sich abgestimmten Design und Technik, stellt einen harmonischen, ausgleichenden Wohlfühlort für Käufer mit Anspruch auf einerseits Einzigartiges und andererseits Hochwertiges dar.

Gerne können Sie sich selbst bei einem persönlichen Kennenlernen der Immobilie hiervon überzeugen, ein entsprechender Kapitalnachweis ist im Vorfeld gewünscht.

## Ausstattung

Auf einer großzügigen Fläche von 127 m<sup>2</sup> bietet dieses einzigartige Loft in Holzkirchen bei München ein ausnehmendes Wohnkonzept, das modernes Design mit entsprechender Funktionalität und nachhaltiger Technik kombiniert. Mit der offenen Raumstruktur in Kombination mit entsprechenden Fenster- und zusätzlichen Dachflächenfenstern entsteht eine lichtdurchflutete, einmalige Atmosphäre von Weite und Freiheit, die sich auf den drei vorhandenen Balkonen und Aussicht auf die bayerische Voralpenregion fortsetzt.

Die hochwertige Ausstattung in Kombination mit technischen Lösungen und Möglichkeiten machen dieses Zuhause zu einem wahren Schmuckstück, das keine Wünsche offenlässt.

Die auf sich abgestimmte individuelle Ausstattung des Lofts beeindruckt durch deren Kombination und Umsetzung der modernen und auf dem aktuellen Stand betreffenden Nachhaltigkeit und Energieeffizienz beruhenden technischen Möglichkeiten.

Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für effiziente und umweltschonende Heiztechnik, die gleichzeitig die Betriebskosten minimiert.

Die offene, individuell angefertigte Küche ist mit Markengeräten von Gaggenau und Miele ausgestattet und stellt, abgerundet mit der übrigen Raumgestaltung ein echtes Design-Highlight dar. Die Geräte, bestehend aus Induktionskochfeld, Pyrolyse-Backofen, Spülmaschine, Kühl- und Gefrierkombination sind zweckmäßig und gut durchdacht angeordnet. Die Arbeitsflächen bestehen aus hochwertiger Keramik, das Waschbecken wurde nahtlos integriert. Zusätzlich zu dem in der Küche vorhandenen Wäschetrockner befindet sich im hellen Keller ein gut durchlüfteter Waschkabine.

Das großzügig gestaltete Bad spricht aufgrund der Bilder für sich und wurde zusätzlich mit einem Dachflächenfenster, das, wie die übrigen auch, mit einer elektrischen Beschattung ausgestattet ist.

Der Waschtisch wurde mit der gleichen Keramikpatte wie in der Küche individuell ausgestattet, ein indirekt beleuchteter Spiegel rundet das Ensemble ab. Die vorhandene Gästetoilette ist entsprechend gestaltet.

Weitere Besonderheiten stellen die in der Dachschräge integrierte, individuell angepasste Sauna für zwei Personen dar und bietet, neben dem extra für diese Wohnung integriertem Kamin Zug nebst im Industrial-Style gehaltenen Holzofen Erholung und Entspannung nach einem anstrengenden Tag.

Die Räume sind mit integrierten LED-Deckenstrahlern sowie indirekter Beleuchtung ausgestattet, die nach Bedarf teilweise gedimmt werden können und für eine angenehme Lichtstimmung sorgen.

Die Wohnung ist bequem mit einem Fahrstuhl erreichbar. Der Eingang in das Loft erfolgt durch einen großzügigen Flur der, wie die übrigen Räume auch, mit integrierten LED-Deckenstrahlern (teilweise dimmbar) ausgestattet ist und bereits hier eine behagliche Atmosphäre ausstrahlt.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung jederzeit möglich, ein entsprechender Kapitalnachweis ist im Vorfeld gewünscht.

## Lage

Die Immobilie befindet sich am Ortsrand von Holzkirchen, einer idyllischen Gemeinde im südlichen Landkreis Miesbach, die sowohl durch ihre ruhige Lage als auch durch ihre ausgezeichnete Anbindung an München überzeugt. Mit der S-Bahn erreichen Sie in nur 30 Minuten die Münchener Innenstadt. Zusätzlich bietet der Ort eine gute Busverbindung, die eine flexible Mobilität innerhalb der Region ermöglicht. Die Autobahnen A8 und A95 sind ebenfalls schnell zu erreichen und sorgen für eine schnelle Anbindung. Holzkirchen selbst bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Freizeitangeboten, die naturnahe Umgebung gewährleistet ein hohes Maß an Lebensqualität in einer naturnahen Umgebung mit weitläufiger Erreichbarkeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

