



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN

# EXPOSÉ

Die Gelegenheit:  
Geräumige Doppelhaushälfte für die große  
Familie mit Lift, sofort bezugsfrei!!!



**Martina Schwarz Immobilien GmbH**  
Illtisstraße 60 ♦ 81827 München-Trudering

**Telefon** | 089 2554 9072  
**Mobil** | 0171 529 3123  
**Fax** | 089 2554 9073  
**@** | [info@martina-schwarz-immobilien.de](mailto:info@martina-schwarz-immobilien.de)



## OBJEKTDATEN

**Objekt-ID:** 1466

**Lage:** 85635 Höhenkirchen

**Objektart:** Doppelhaushälfte

**Baujahr:** 1985

**Grundstücksfläche:** 315 m<sup>2</sup>

**Wohnfläche:** ca. 228 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche:** ca. 147 m<sup>2</sup>

**Zimmeranzahl:** 5 (optional 6)

**Gäste-WC:** ja

**Badezimmer:** 3

**Einbauküche:** ja

**Terrasse:** 2

**Hobbyraum:** ja

**Keller:** ja

**Objektzustand:** renoviert

**Garage:** Einzelgarage

**Heizungsart:** Zentralheizung/Wandhgz.

**Energieausweistyp:** Bedarfsausweis

**Energieträger:** Gas

**Endenergieverbrauch:** 137,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

**Energieeffizienzkl.** E

**Kaufpreis:** 1.295.000 €

**bezugsfrei:** sofort

### Provision:

Die vom Käufer an uns im Erfolgsfall - Kauf des Objekts - zu zahlende Käuferprovision beträgt 1,785 % incl. 19% MwSt. und errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis. Die Maklergebühr ist mit Vertragsabschluss (Notartermin) verdient und fällig.



## OBJEKTbeschreibung

Ihre Familie wird das Haus lieben:

Das von uns exklusiv angebotene Einfamilienhaus bietet auf 315 m<sup>2</sup> Grundstück rund 376 m<sup>2</sup> Wohn-Nutzfläche.

In einer ruhigen Anliegerstraße gelegen wurde das Haus 1985 bezugsfertig. Man spürt sofort den Eigenanspruch der Bewohner, die Räume sind hell und geräumig, alles wirkt einladend und gemütlich.

Bei der umfangreichen Renovierung im Jahr 2010 bis 2011 wurde unter anderem ein Lift eingebaut, der Sie vom Untergeschoss, über das Erdgeschoss bis zum Obergeschoss bringt. Um den Fahrstuhl herum führt Sie die Treppe jeweils nach oben oder unten im Haus.

### **Hell und kommunikativ – Das Erdgeschoss:**

Sie betreten das Haus über einen geräumigen Windfang in die Diele von der alle Räume erreichbar sind. Auf dieser Ebene findet sich neben dem Gäste-WC, die Küche mit dem daneben liegenden Esszimmer und dem anschließenden Wohnzimmer. Hier haben Sie jeweils Zugang zu den Außenbereichen. Der Einbau eines Kamins ist gegeben, hochwertige Holzschiebtüren ermöglichen eine noch bessere Raumnutzung und Energieeffizienz.

### **Schlafen Sie gut – Im Obergeschoss:**

Hier befinden sich 3 Schlafräume und das große Tageslichtbad mit extragroßer Dusche und einem maßgefertigten Waschtisch. Ein Schlafräum ist direkt mit dem Bad verbunden. Alle Räume haben einen Balkon und große Fensterflächen, die für viel Licht sorgen.

### **Multiflexibel - Das Dachgeschoss:**

Viele Möglichkeiten ergeben sich im Dachgeschoss. Ob Sie nun eine Küche einbauen (Vorbereitung vorhanden) und ein zweites Zimmer entstehen lassen, oder ob Sie lieber ein großzügiges Studio wünschen, alles ist hier möglich. Ein zusätzliches Duschbad mit Tageslicht komplettiert diese Ebene.

### **Wohnraumatmosphäre – Im Untergeschoss**

Neben dem schönen und sehr hellen Hobbyraum, der wunderbar als Homeoffice genutzt werden kann, gibt es ein zusätzliches Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche und dem Waschmaschinenanschluss. Zwei weitere Räume (Vorratsraum und Heizungsraum) bieten zusätzlichen Stauraum.

Eine ebenerdige Garage befindet sich neben der Eingangstür. Davor ist Platz für einen weiteren PKW.

Das Haus ist bezugsfrei.



## MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN

### LAGE

Die wunderschöne Gemeinde Höhenkirchen-Siegertsbrunn liegt 18 km südöstlich von München und gehört zum Landkreis München.

Die sehr gute Verkehrsanbindung an die Landeshauptstadt München und das vielseitige Angebot im Freizeit- Kultur- und Gastronomiebereich machen die Gemeinde zu einem attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien und Singles.

Die Immobilie ist verkehrsgünstig, dennoch ruhig gelegen. Der Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn ist ca. 650 Meter entfernt und fußläufig in 8 Minuten erreichbar. Die S 5 bringt Sie in weniger als 30 Minuten direkt zur Stadtmitte (Marienplatz).

#### **Ebenfalls fussläufig:**

- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in 400 m
- Gymnasium, weiterführende Schule und Grundschule in etwa 5 Minuten
- Kindergarten mit Kita nur etwa 4 Minuten

Über den naheliegenden Autobahnanschluss an den Autobahnring A99 gelangen Sie sowohl schnell in die Münchner Innenstadt als auch über die A8 direkt nach Süden, Richtung Alpen und Salzburg

Nordseite





## KURZBESCHREIBUNG

- ◆ 2 Terrassen in Ost- und Westrichtung
- ◆ Garten mit 3 Obstbäumen (Apfel, Birne und Pflaume)
- ◆ Holztreppe in alle Etagen
- ◆ Eiche-Vollholzparkettböden
- ◆ Solnhofer Natursteinplatten in der Küche, im Eingangsbereich und in den Bädern (außer im UG, hier extra rutschfeste Fliesen))
- ◆ 3 Terrassentüren für Zugang in den Garten
- ◆ 2 hochwertige Holzschiebetüren (Küche und Diele)
- ◆ Kaminvorbereitung im Erdgeschoss
- ◆ Gäste-WC
- ◆ 3 Tageslichtbäder mit Handtuchheizung (eines davon mit Wanne)
- ◆ 3 Schlafzimmer im OG, eines Bad en Suite
- ◆ alle Schlafräume mit Balkonzugang
- ◆ Dachgeschoss mit 3,0 Meter Höhe und Abstellbereich in den Dachschrägen
- ◆ Velux-Dachflächenfenster mit Innenjalousie im DG, zusätzlich normale Fenster)
- ◆ optional weiterer Raum möglich (DG)
- ◆ Hobbyraum in Wohnraumqualität
- ◆ Dämmung im UG/ Hobbyraum (innen)
- ◆ Erdgaszentralheizung aus 2004
- ◆ Kupferleitungen
- ◆ ebenerdige Garage mit Stellplatz davor
- ◆ **umfangreiche Sanierung seit 2010 bis 2025:**
  - Lifteinbau (OG bis UG), jährlich gewartet, zuletzt im September 2024
  - Wandheizung im EG
  - alle Bäder und Fenster
  - Ausbau des Dachgeschosses inkl. Küchenvorbereitung
  - Pflasterung der Terrasse und Garageneinfahrt (2014)
  - kompl. Innen- und Außenanstrich des Hauses (2018)
  - Parkettböden vom Schreiner überarbeitet und geölt (2024)



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Wohnbereich zur Westterrasse

Essbereich zum Garten





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



großer Freisitz





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



helle Küche

Blick vom Wohnzimmer ins Esszimmer







**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN

Gäste-WC



Lift im Erdgeschoss



Windfang



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Master-Schlafzimmer im Obergeschoss





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



weitere Schlafräume mit Balkon





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Studio und Duschbad im Dachgeschoss





**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Hobbyraum im UG mit Ballett-/Trainingsstange

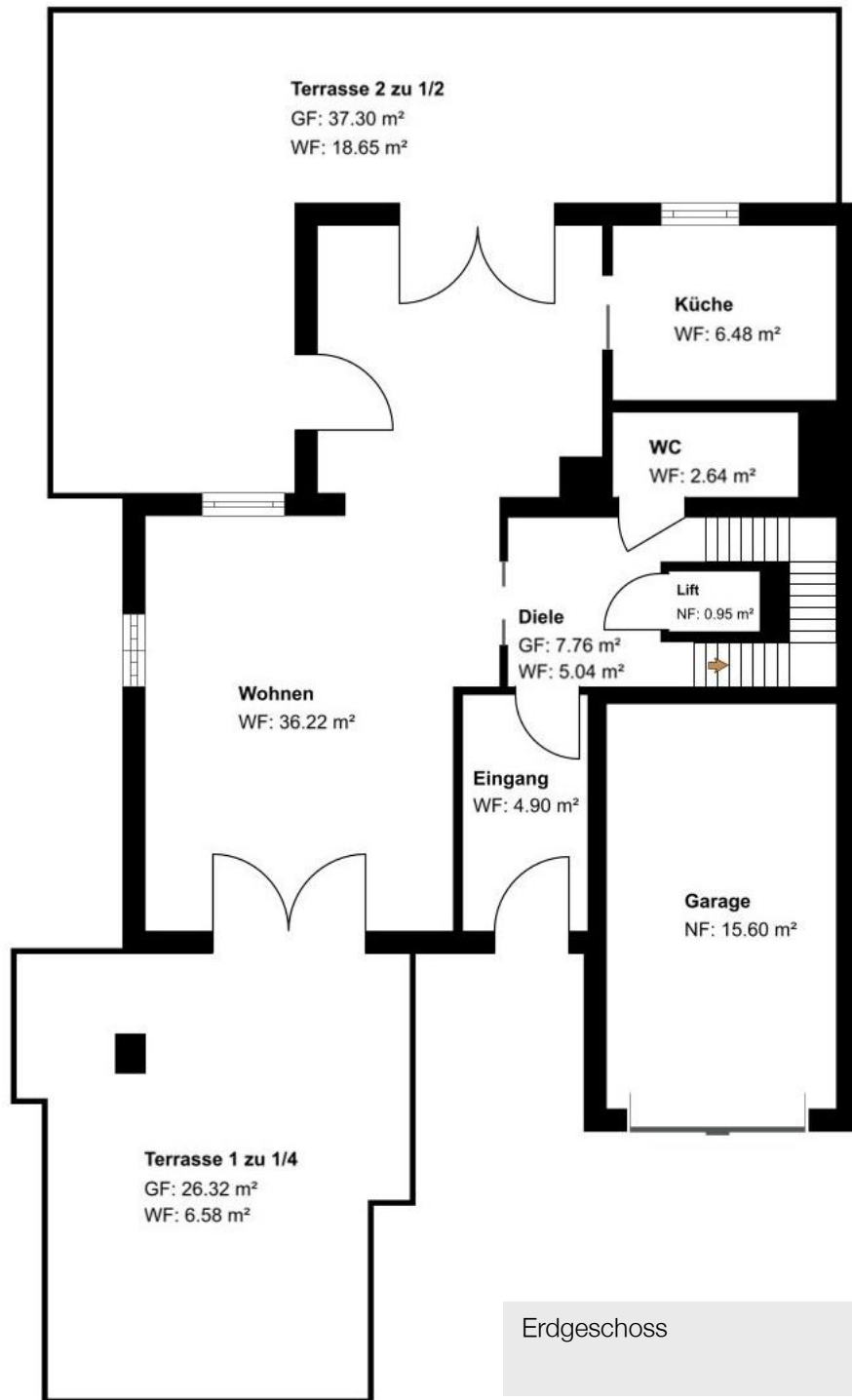


zusätzliches Badezimmer



**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN

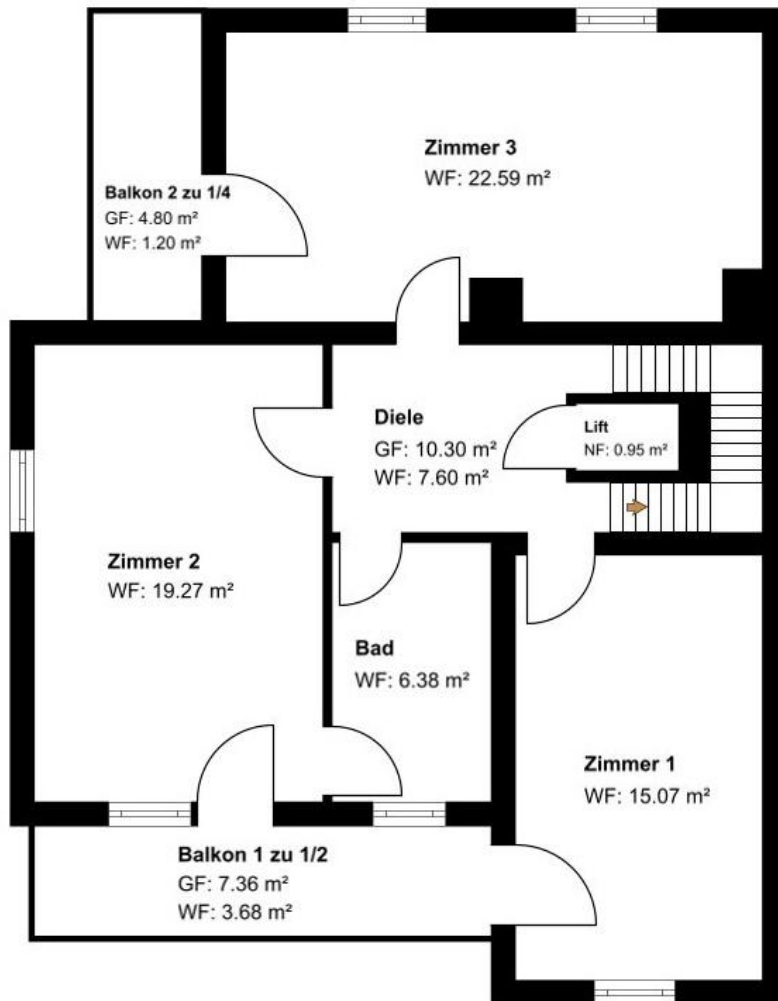
## GRUNDRISSSE



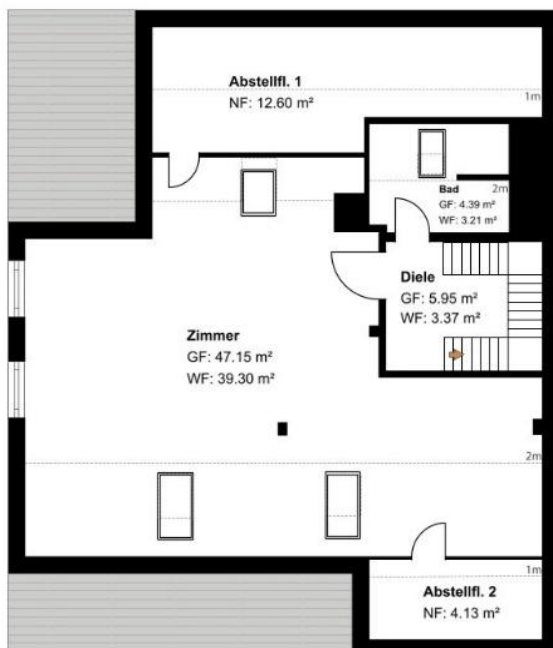
Erdgeschoss



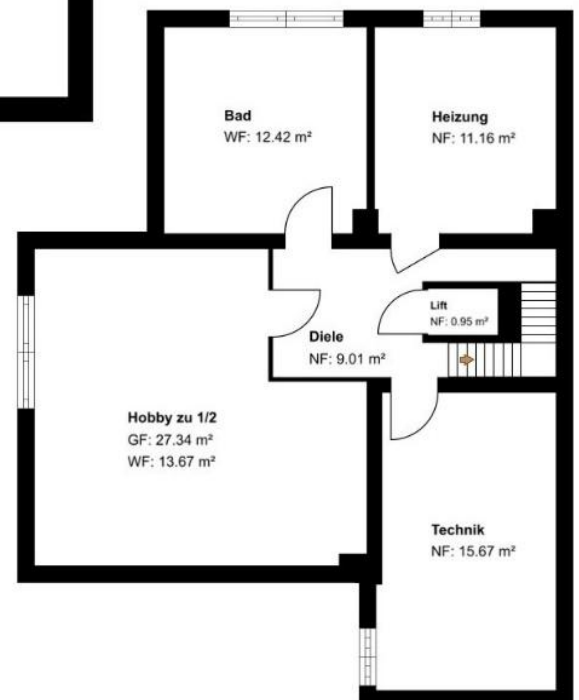
**MARTINA SCHWARZ**  
IMMOBILIEN



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss



## MARTINA SCHWARZ IMMOBILIEN



Hauseingang mit West-Terrasse

### HINWEISE

Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers. Eine Haftung für deren Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen

Unsere Angebote sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Unbefugte Weitergabe an Dritte verpflichtet zu Schadensersatz in Höhe der Gesamtprovision. Diese Vereinbarung gilt auch, falls ein Lebensgefährte oder ein Familienmitglied bzw. Verwandter diese Immobilie erwirbt. Kommt ein anderer als der vorgesehene Vertrag (z. B. Kaufvertrag) zustande, so wird die ortsübliche Gebühr zur Zahlung fällig. Wir sind berechtigt auch für den anderen Vertragsteil (Verkäufer) provisionspflichtig tätig zu sein. Sollte Ihnen dieses Objekt von anderer Seite angeboten worden sein, bitten wir um schriftliche Nachricht innerhalb von 3 Tagen.