Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010314

85635 HÖHENKIRCHEN-SIEGERTSBRUNN

Wohnung oder Haus? Entdecke diese besondere Maisonettewohnung in Höhenkirchen-Siegertsbrunn

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 132,7 m²	1995	5	849.000 €



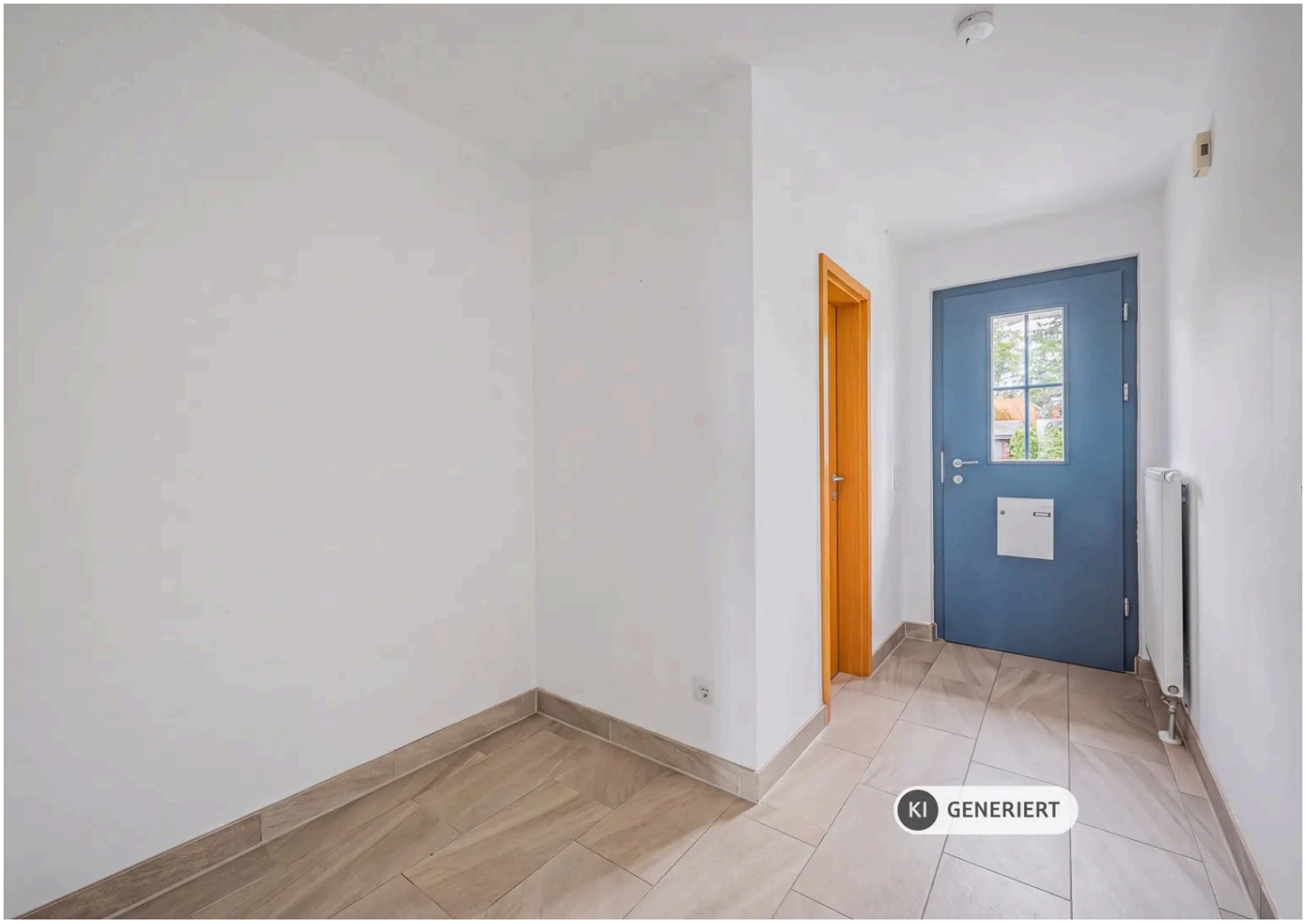
Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**849.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.197,08 €**
Wohnfläche	**ca. 132,7 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 61,7 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1995**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**4**
Schlafzimmer	**4**
Badezimmer	**1**

Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**15.09.2036**
Ausstellungsdatum	**15.09.2026**
Endenergieverbrauch	**56,6 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**B**
Baujahr	**1994**
Wesentlicher Energieträger	**Gas**
Befeuerungsart	**Gas**
Energieausweis	**2014**

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de



KI-generiert: Flur

Objektbeschreibung

Wichtiger Hinweis: Auf den Fotos wurde persönliche Gegenstände entfernt und Bilder aufgehellt. Der Zustand der Wohnung entspricht der Realität.

Fast wie ein eigenes Haus

Auf den ersten Blick könnte man meinen, hier ein Reihenmittelhaus vor sich zu haben. Tatsächlich handelt es sich laut Teilungserklärung um eine 4-Zimmer-Maisonettewohnung. Und genau diese Kombination macht die Immobilie so besonders: Die fünf Einheiten der Anlage wurden 1995 in Reihenhausform errichtet und vermitteln dadurch ein ausgesprochen eigenständiges Wohngefühl. Die Wohnung verfügt über einen eigenen Zugang und erstreckt sich über Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss sowie Kellergeschoss. Über die interne Treppe sind die einzelnen Ebenen miteinander verbunden.

Mit ca. 132,7 m² Wohnfläche und zusätzlichen rund 51 m² Nutzfläche im Untergeschoss bietet die Immobilie viel Platz für Familien und unterschiedlichste Lebenssituationen. Hinzu kommt im Dachgeschoss ein ca. 13,5 m² großer Speicherbereich, der ausgebaut wurde und sich heute wie ein zusätzlicher Wohnraum nutzen lässt. Aktuell eignet sich dieser Bereich beispielsweise als kleines Büro, Kinderzimmer oder Rückzugsort. Die notwendigen Anschlüsse für ein weiteres Badezimmer sind bereits vorbereitet.

Der Mittelpunkt des Familienlebens liegt im Erdgeschoss. Hier verbindet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit der Küche und dem direkten Zugang zur Terrasse. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Verbindung zum Außenbereich, während die Terrasse zusätzlichen Raum für gemeinsame Mahlzeiten, entspannte Nachmittage und das Familienleben im Freien bietet. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gäste-WC und den Eingangsbereich.

Im Obergeschoss befindet sich der private Bereich der Familie. Zwei gut geschnittene Zimmer können als Eltern- und Kinderzim-

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de

mer genutzt werden. Das Badezimmer wurde 2016 modernisiert und unter anderem mit einer begehbaren Dusche ausgestattet.

Über die Treppe geht es weiter ins Dachgeschoss. Hier befindet sich ein großzügiger, ausgebauter Bereich mit ca. 20 m², der sich hervorragend als Studio, Büro, Jugendzimmer oder zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt. Daneben steht der ca. 13,5 m² große ausgebaute Speicher zur Verfügung. Damit bietet das Dachgeschoss deutlich mehr Möglichkeiten, als man bei einer klassischen 4-Zimmer-Wohnung erwarten würde.

Auch das Untergeschoss erweitert das Raumangebot erheblich. Neben Hausanschluss- und Abstellflächen steht hier ein ausgebauter Hobbyraum mit ca. 24,2 m² zur Verfügung. Ob Fitnessraum, Spielbereich, Werkstatt, Musikzimmer oder persönlicher Rückzugsort: Diese zusätzliche Fläche lässt sich ganz nach den Bedürfnissen der Familie nutzen. Insgesamt stehen im Untergeschoss rund 51 m² Nutzfläche zur Verfügung.

Das Haus wurde seit dem Erstbezug laufend instand gehalten und modernisiert. Unter anderem wurden 2016 das Badezimmer, 2017 die Einbauküche und der Flur sowie das Gäste-WC erneuert. 2018 erhielt der Rollladen im Wohnzimmer einen Elektroantrieb und 2019 wurde der Hauseingangsbereich gefliest sowie die Terrasse erneuert. Eine Markise wurde bereits 2011 angebracht. Die Bodenbeläge und Wände wurden zwischen 2011 und 2013 überarbeitet, sind inzwischen allerdings wieder renovierungsbedürftig. Wer hier einzieht, kann dem Zuhause daher mit überschaubaren gestalterischen Maßnahmen wieder eine ganz persönliche Note geben.

Die Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk in der Saglerstraße.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz in einer Duplexanlage. Angeboten wird der untere Stellplatz für 10.000 €.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Höhenkirchen-Siegertsbrunn verbindet die Vorzüge einer gewachsenen Gemeinde mit der Nähe zur Landeshauptstadt München. Die Gemeinde liegt südöstlich von München und bietet mit rund 11.000 Einwohnern eine eigenständige Infrastruktur, ein breites Bildungsangebot sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen Wohnlage, nur wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Höhenkirchen-Siegertsbrunn entfernt. Von hier besteht über die S-Bahn eine direkte Verbindung in Richtung München. Die S-Bahn erreicht den Münchner Marienplatz in rund 30 Minuten.

Besonders angenehm ist die Kombination aus kurzen Wegen und einer familiengerechten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Edeka ca. 200m), Bäckereien, Apotheken, Ärzte und weitere Geschäfte befinden sich im näheren Umfeld. Auch der örtliche Wochenmarkt in der Bahnhofstraße bietet jeden Dienstag regionale und biologische Produkte.

Umliegende Restaurants: La Bella Sicilia mit leckeren italienischen Speisen (Reservierung empfohlen), Methi Kerala (indische Küche), Alter Wirt in Siegertsbrunn sind nur ein paar der Restaurants welche sich innerhalb des Ortes befinden.

Für Familien ist insbesondere das Bildungsangebot der Gemeinde interessant. Höhenkirchen-Siegertsbrunn verfügt über zwei Grundschulen, eine Mittelschule und ein eigenes Gymnasium. Das Gymnasium befindet sich ebenfalls in der Nähe des S-Bahnhofs. Auch zahlreiche Kindertagesstätten und öffentliche Spielplätze sind über das Gemeindegebiet verteilt; ein Spielplatz befindet sich sogar direkt am „Am Ganter“.

Auch beruflich bietet die Lage interessante Perspektiven: Neben den vielfältigen Arbeitgebern direkt in Höhenkirchen-Siegertsbrunn liegt mit dem Wirtschaftsraum Taufkirchen und Ottobrunn ein bedeutender Hightech- und Forschungsstandort praktisch vor der Haustür. Hier haben unter anderem Airbus Defence and Space, IABG, TE Connectivity und weitere Unternehmen aus den Bereichen Luft- und Raumfahrt, Technologie und Sicherheit ihren Sitz. Siemens und Bosch Siemens Hausgeräte (BSH) befinden sich in Neuperlach Süd und sind mit der S5 von Tür zu Tür in ca. 25 Minuten erreichbar. Der Ludwig Bölkow Campus verbindet darüber hinaus Industrie, Forschung und Lehre und macht die Region zu einem wichtigen Arbeits- und Innovationsstandort südlich von München.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de



Küche

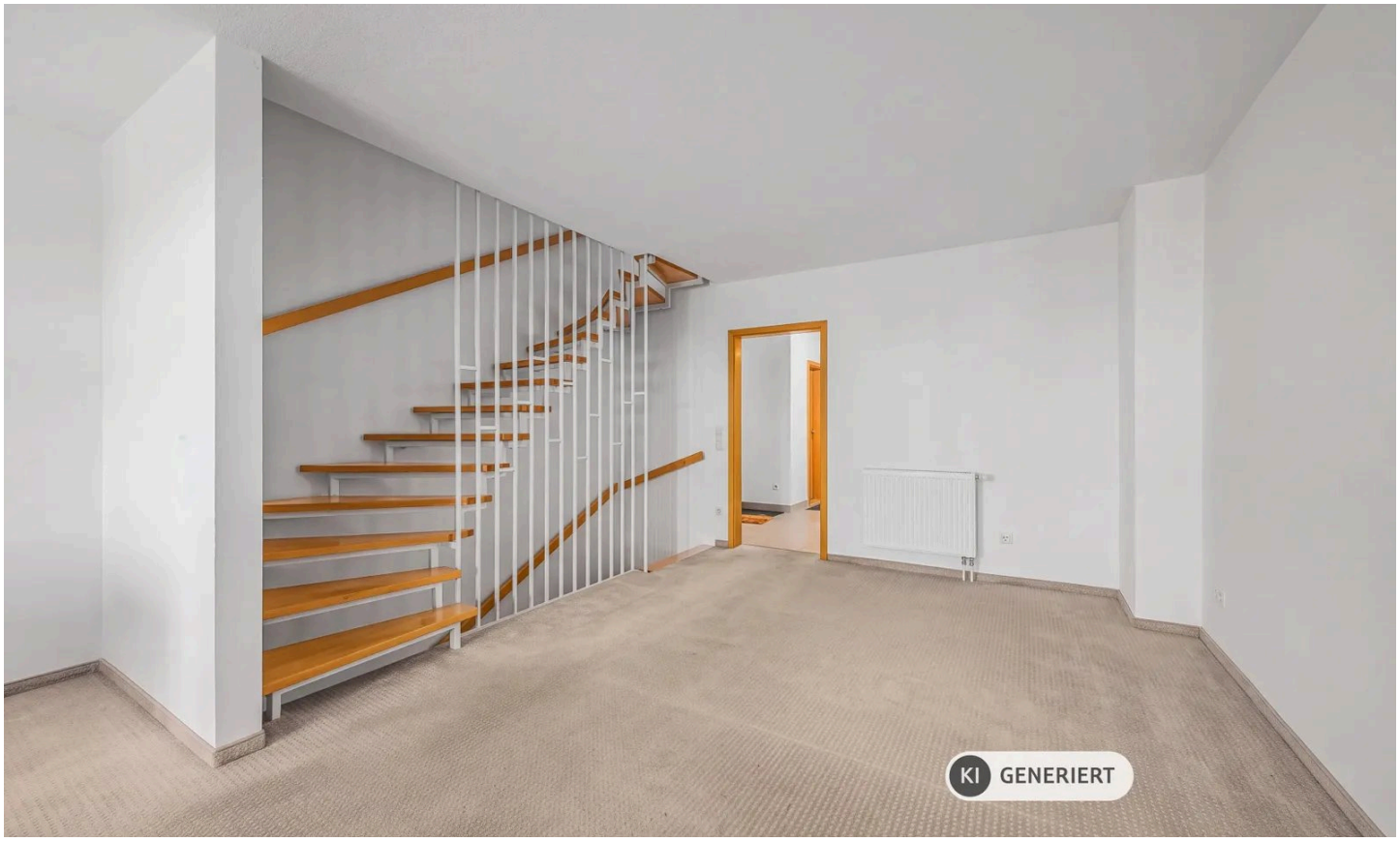


Küche

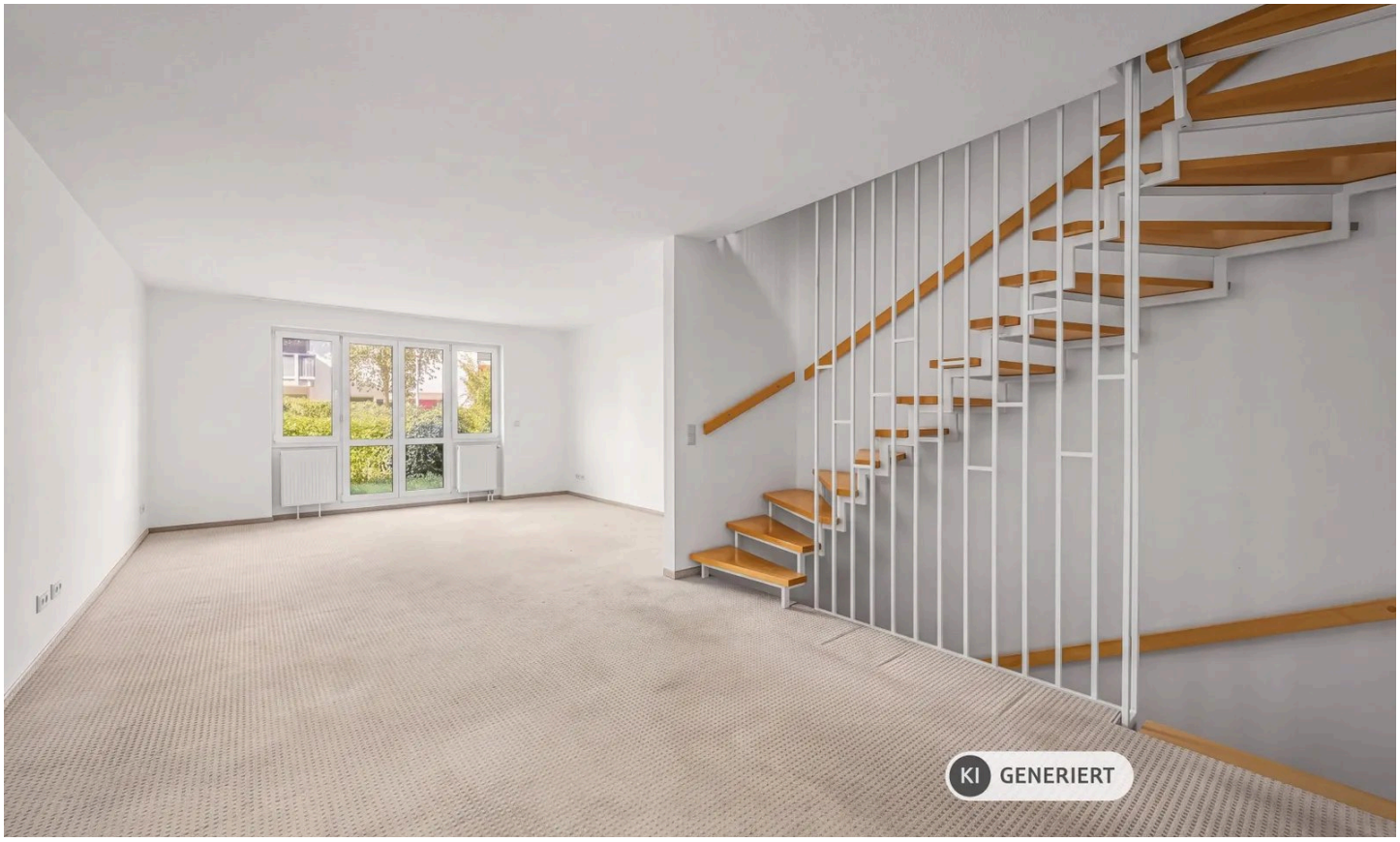
Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer



KI-generiert: Wohnzimmer

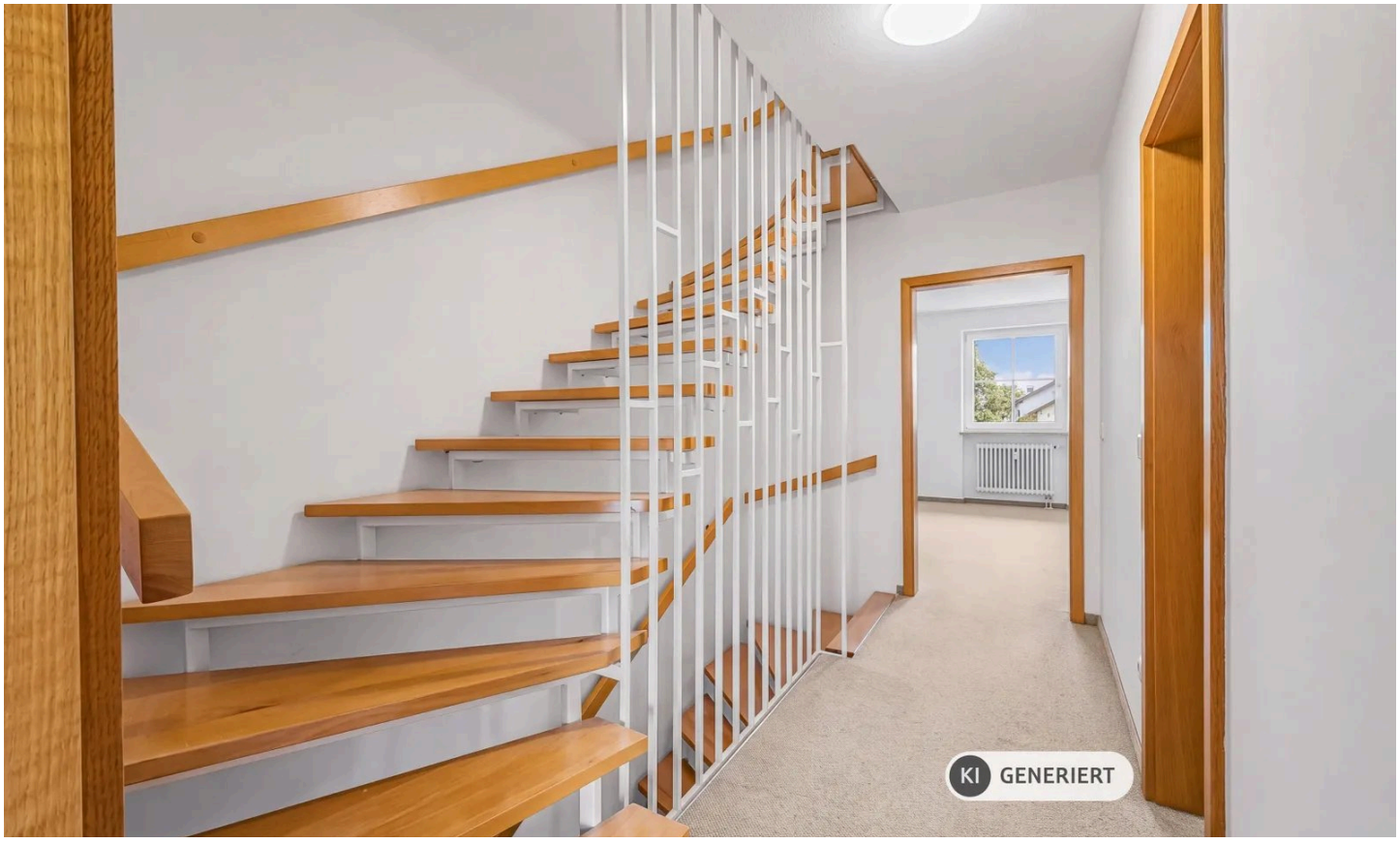
Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



Terrasse

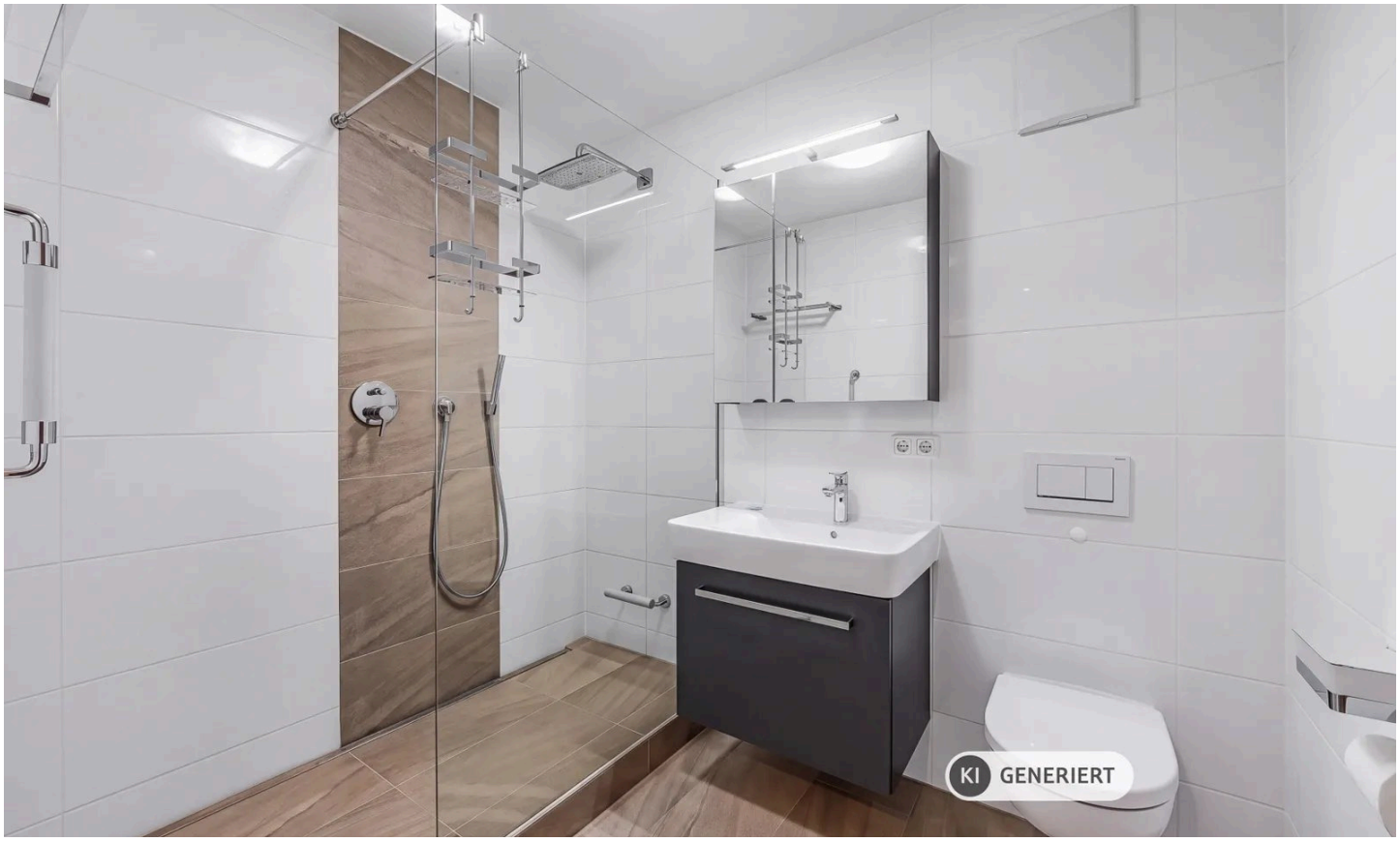


KI-generiert: Flur im OG

Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



KI-generiert: Badezimmer im OG



KI-generiert: Kinderzimmer

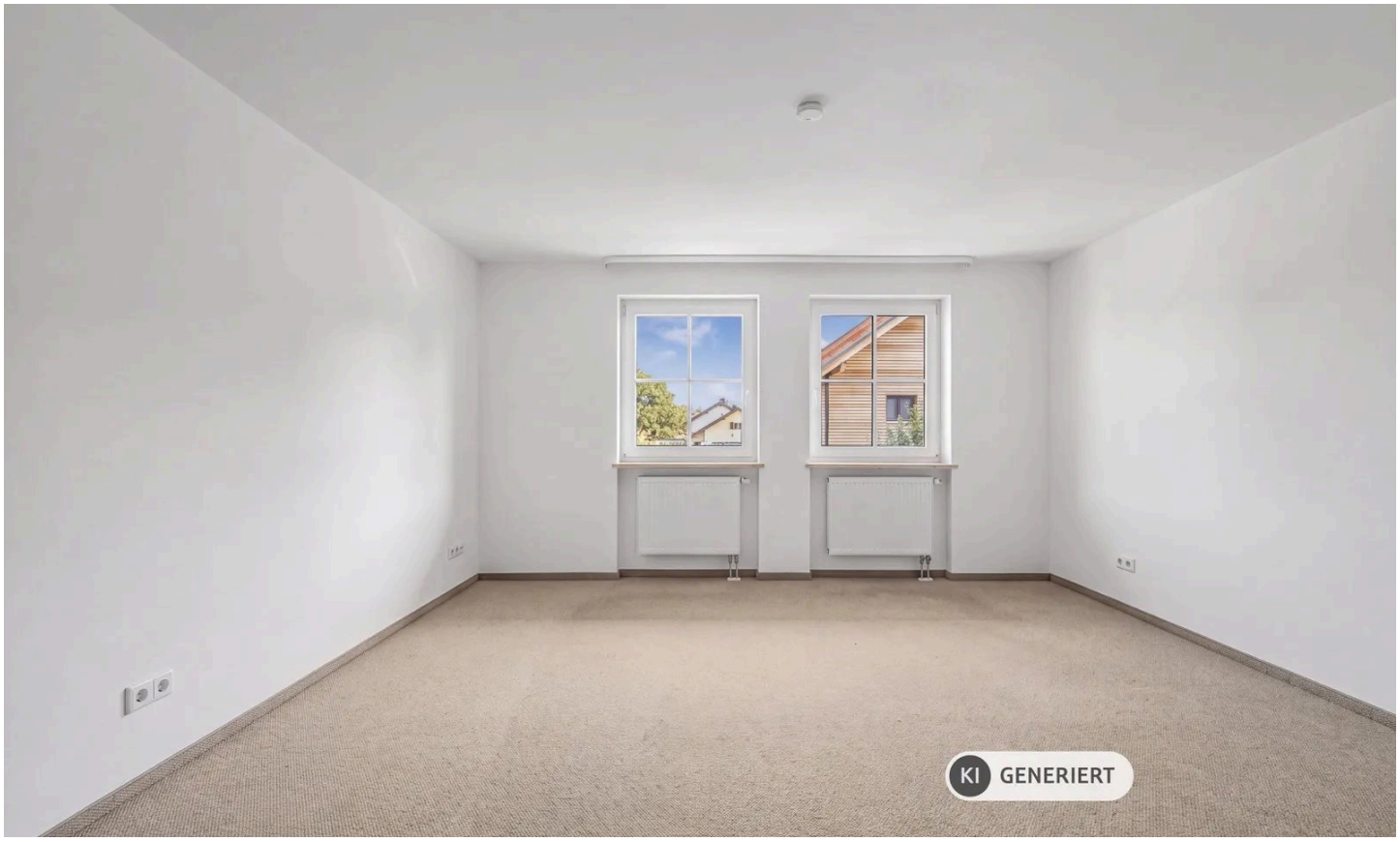
Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



KI-generiert: Kinderzimmer

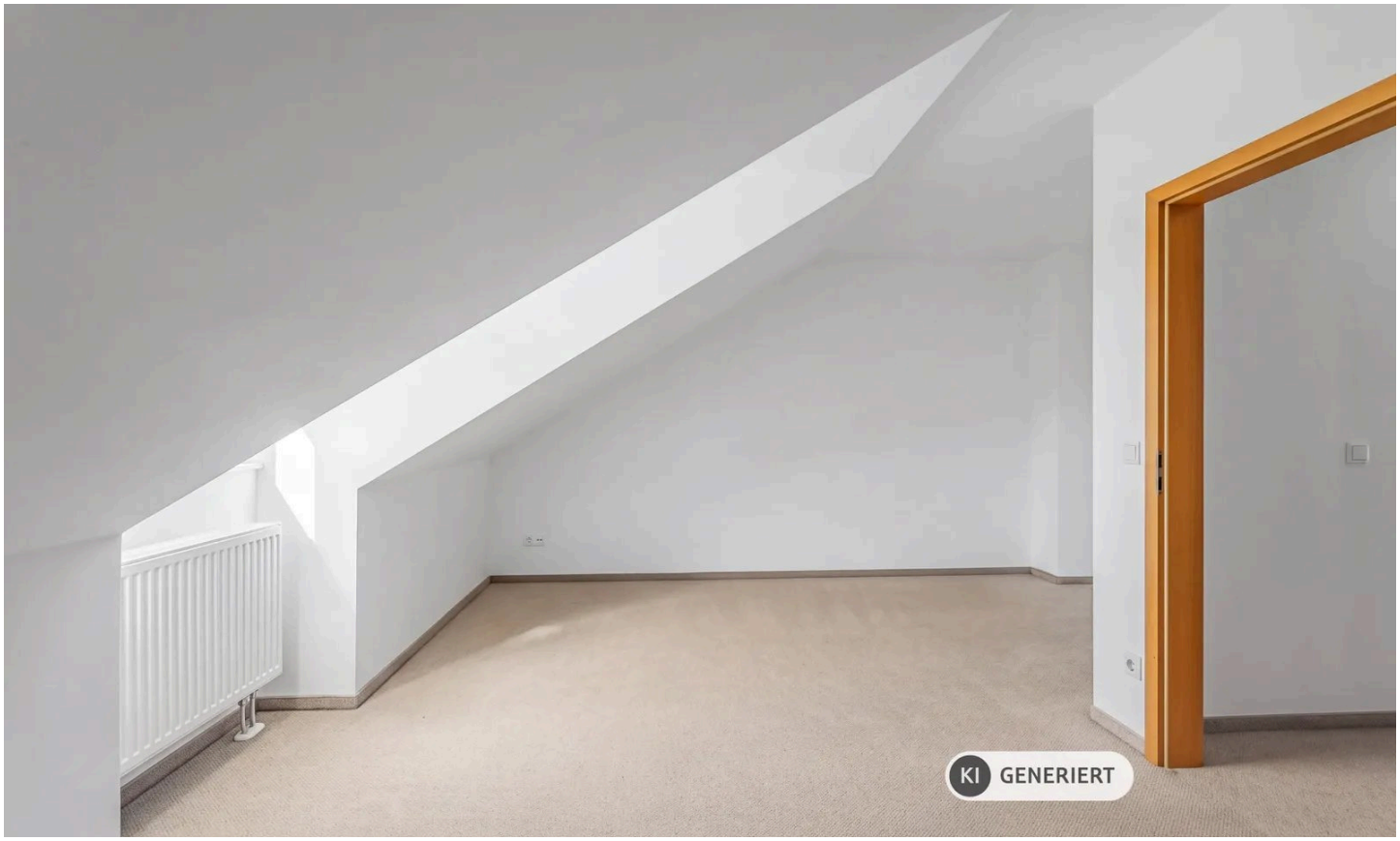


KI-generiert: Schlafzimmer

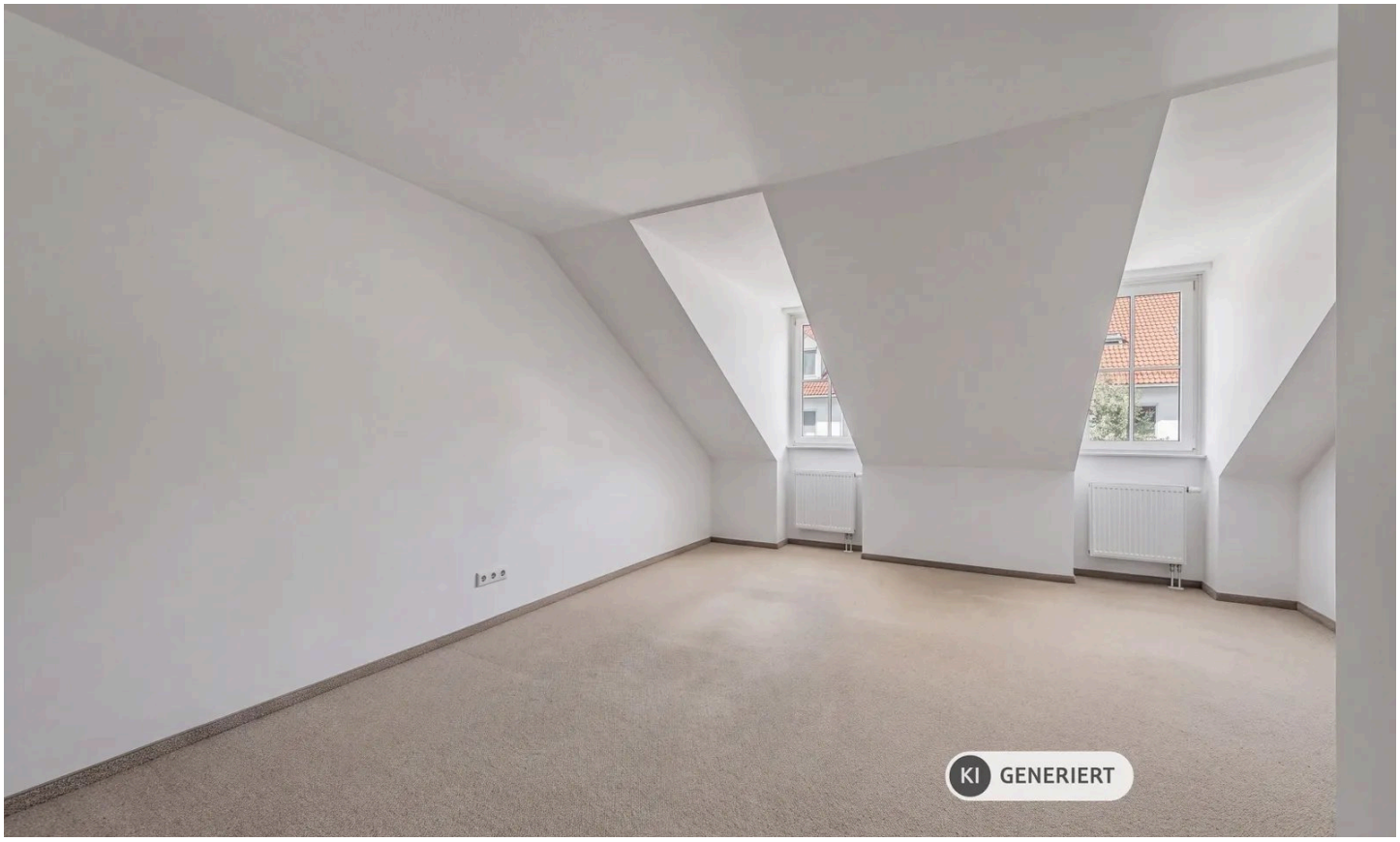
Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



KI-generiert: Speicher im DG

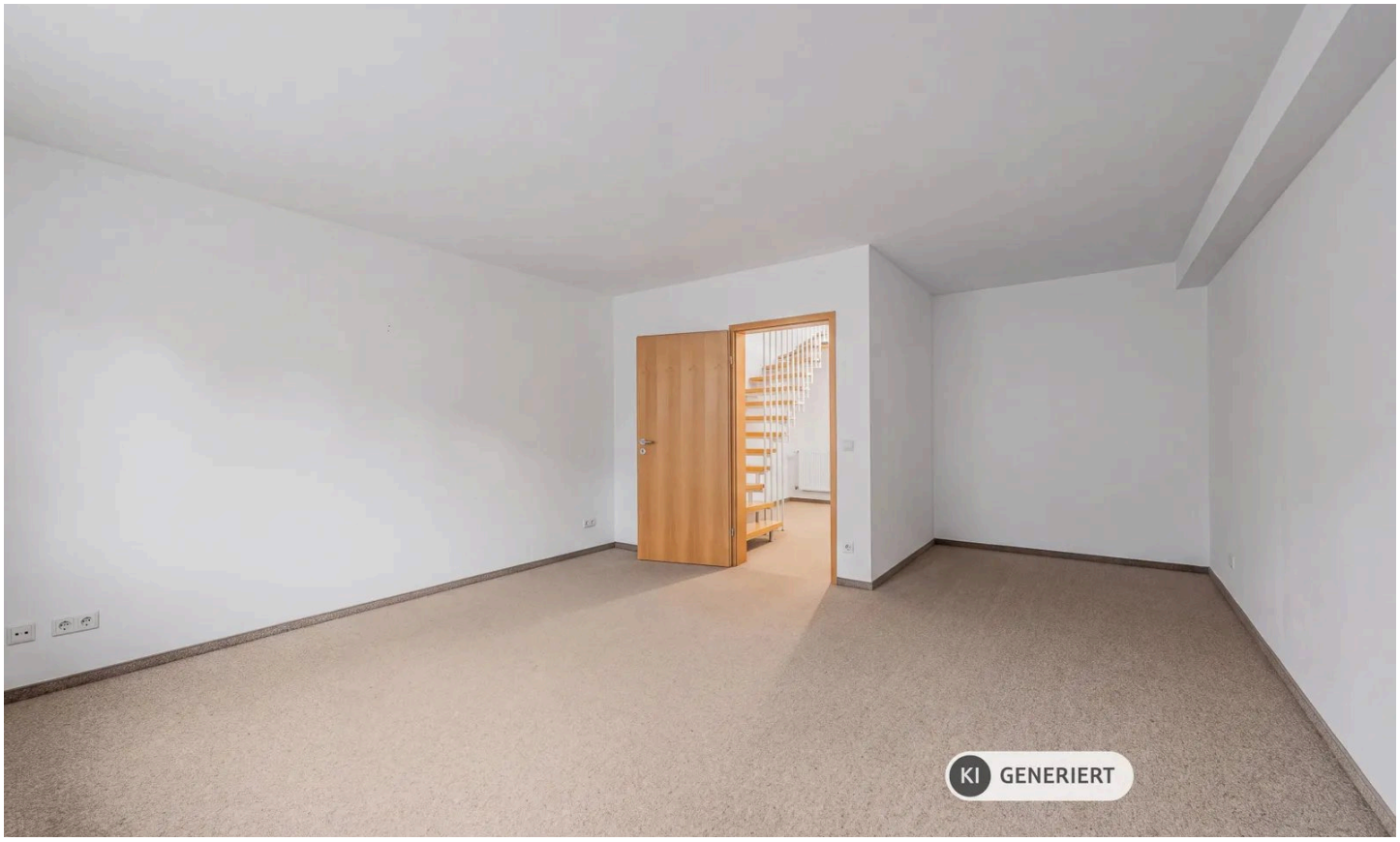


KI-generiert: Studio im DG

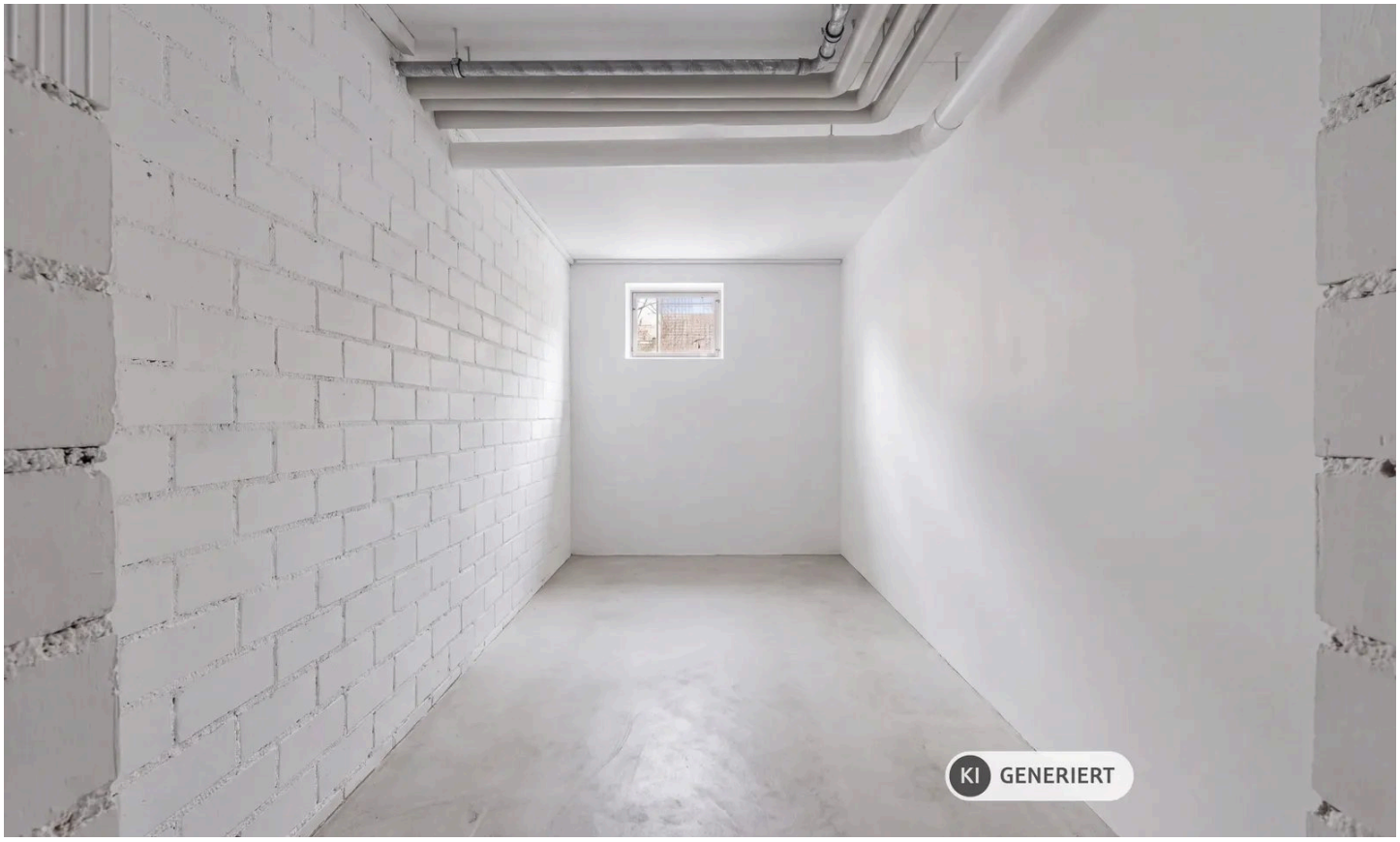
Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



KI-generiert: Hobbyraum im UG



KI-generiert: Abstellraum

Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service



Hauswirtschaftsraum im UG



Hausansicht mit Duplexparker

Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de



Spielplatz ums Eck



Umgebung

Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

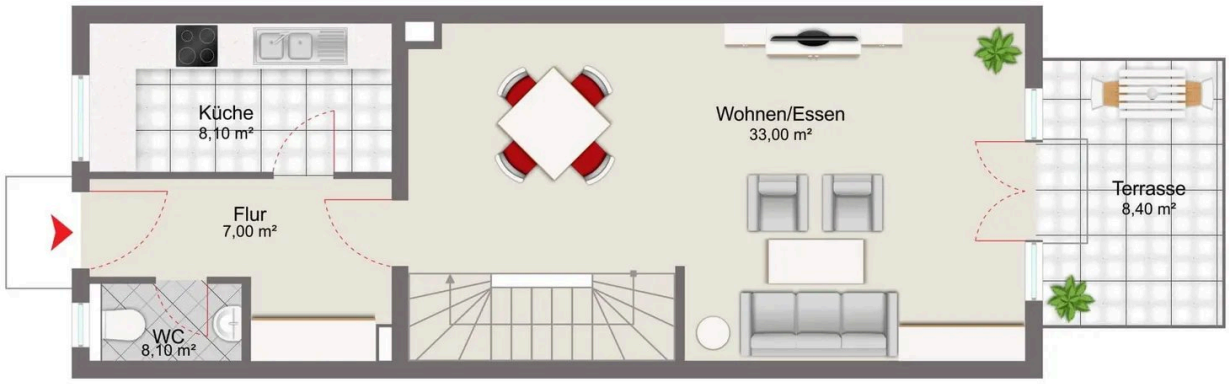
25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Joel Reyle

Tel. 089 2167-59617

Joel.Reyle@sis.de

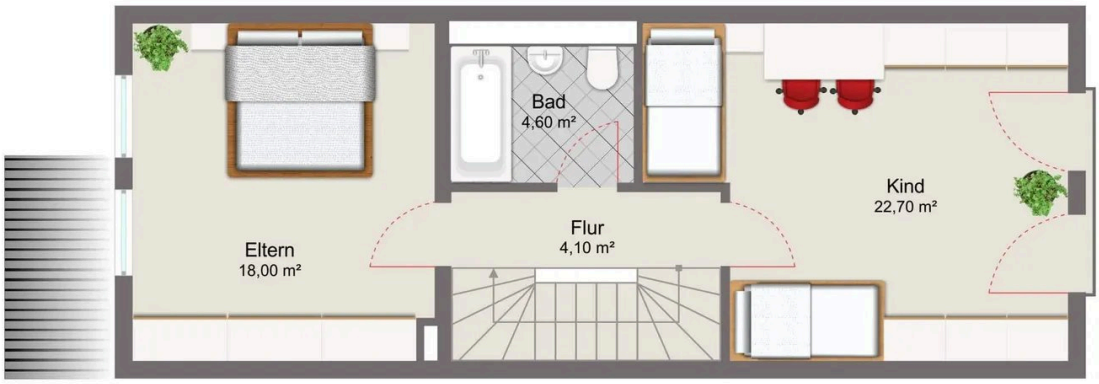


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de



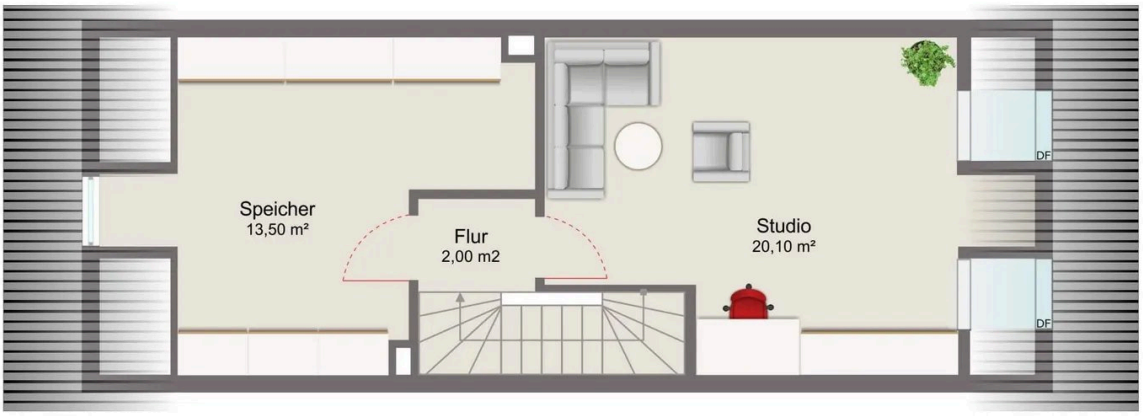


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de



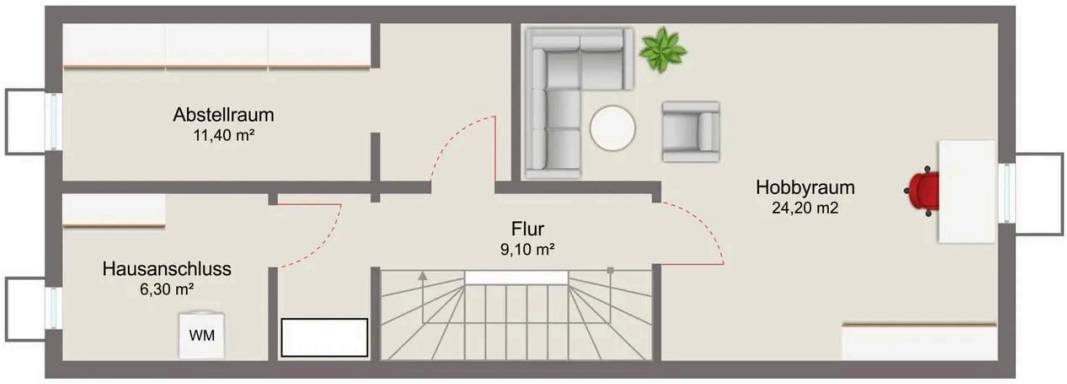


Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de





Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Außergewöhnliche 4-Zimmer-Maisonettewohnung in Reihenhausform

— Ca. 132,7 m² Wohnfläche gemäß Teilungserklärung

— Drei Wohnebenen mit wohnungsinterner Treppe

— Ca. 13,5 m² großer, ausgebauter Speicher im Dachgeschoss

— Speicher vielseitig als Büro, Kinderzimmer oder Rückzugsbereich nutzbar

— Anschlüsse für ein zusätzliches Badezimmer im Dachgeschoss bereits vorbereitet

— Ca. 51 m² zusätzliche Nutzfläche im Untergeschoss

— Davon ca. 24,2 m² ausgebauter Hobbyraum

— Ca. 11,4 m² Abstellraum

— Großzügiger Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss

— Zwei Zimmer im Obergeschoss

— Badezimmer 2016 modernisiert

— Begehbare Dusche

— Einbauküche 2017 erneuert

— Flur und Gäste-WC 2017 renoviert

— Elektrischer Rollladen im Wohnzimmer

— Terrasse mit elektrischer Markise, Fliesenbelag 2019 erneuert

— Blockheizkraftwerk für Heizung und Warmwasser

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Joel Reyle
Tel. 089 2167-59617
Joel.Reyle@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Joel Reyle

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167-59617

E-Mail: Joel.Reyle@sis.de

Diese Immobilie online