

# Exposé

## Einfamilienhaus in Kirchdorf

### Rarität - bezugsfertiger Neubau in Kirchdorf bei Haag



Objekt-Nr. OM-392124

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **1.150.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Erb  
Mobil: 01579 2349343

83527 Kirchdorf  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                 |
|-------------------|-----------------------|--------------|-----------------|
| Baujahr           | 2025                  | Zustand      | Erstbezug       |
| Grundstücksfläche | 603,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer | 3               |
| Zimmer            | 4,00                  | Badezimmer   | 2               |
| Wohnfläche        | 177,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2               |
| Nutzfläche        | 82,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2               |
| Energieträger     | Luft-/Wasserwärme     | Heizung      | Fußbodenheizung |
| Übernahme         | sofort                |              |                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Ziegel-Massivbau wurde im Juli 2025 fertiggestellt - die Außenanlagen sind bis Ende September ebenfalls fertig. Das Haus kann also sofort bezogen werden. Die Räume sind sehr großzügig - insbesondere für ambitionierte Köche bieten sich hier besondere Einrichtungsmöglichkeiten. Leitungen für eine PV-Anlage und Wall-Boxen in den Garagen sind bereits fertig verlegt. Glasfaser ist angeschlossen.

Niedrigenergie-Ziegel (Wärmeleitwert 0,065 W/mk), Sichtdachstuhl mit 28 cm Dämmung, Wärmeschutzverglasung (Ug 0,5), IDM-Wärmepumpe, Zehnder-Wohnraumlüftung usw. sorgen für einen sehr niedrigen Energieverbrauch. Edelstahl-Einblechungen, Keim-Farben, Ton-Falzziegel usw. lassen eine lange Lebensdauer und niedrige Instandhaltungskosten erwarten. Stumpf einschlagende Eiche-Innentüren, edle Sanitäreinrichtungen, Großformatfliesen, Nussbaum-Parket, Freisitz und großzügige Terrassenflächen erhöhen den Wohlfühlfaktor ebenso, wie ein geschützter Schattenplatz für heiße Sommertage.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Das Anwesen liegt nahe dem Ortskern in erhöhter Lage mit einmaligem Fernblick.

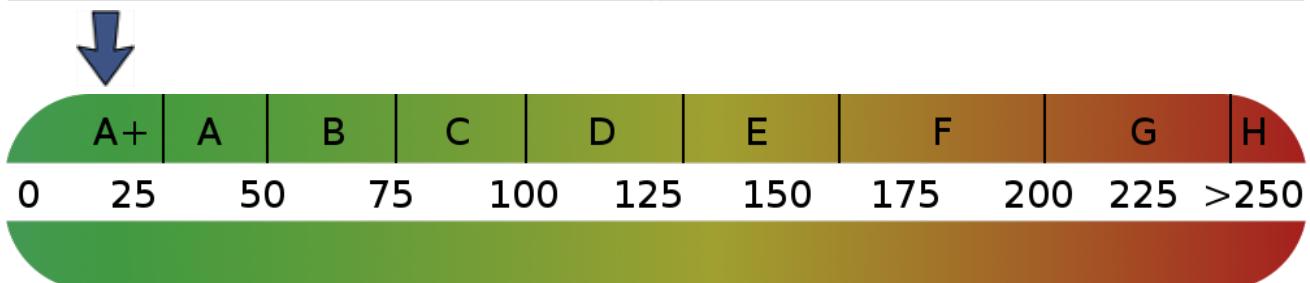
Der rund 1300 Einwohner zählende Ort Kirchdorf ist verkehrsgünstig an der B12 gelegen und ist ca. 40 km vom Münchener Kreuz Ost in östlicher Richtung entfernt. Ein Wirtshaus mit Biergarten und ein Kindergarten sind vor Ort. Supermärkte, Fachmärkte, Schulen und Ärzte sind im etwa 2 km entfernten Markt Haag zu finden.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 20,70 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



Süd-West-Seite

# Exposé - Galerie



Freisitz



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick vom Freisitz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



Doppelwaschbecken

# Exposé - Galerie



Dusche

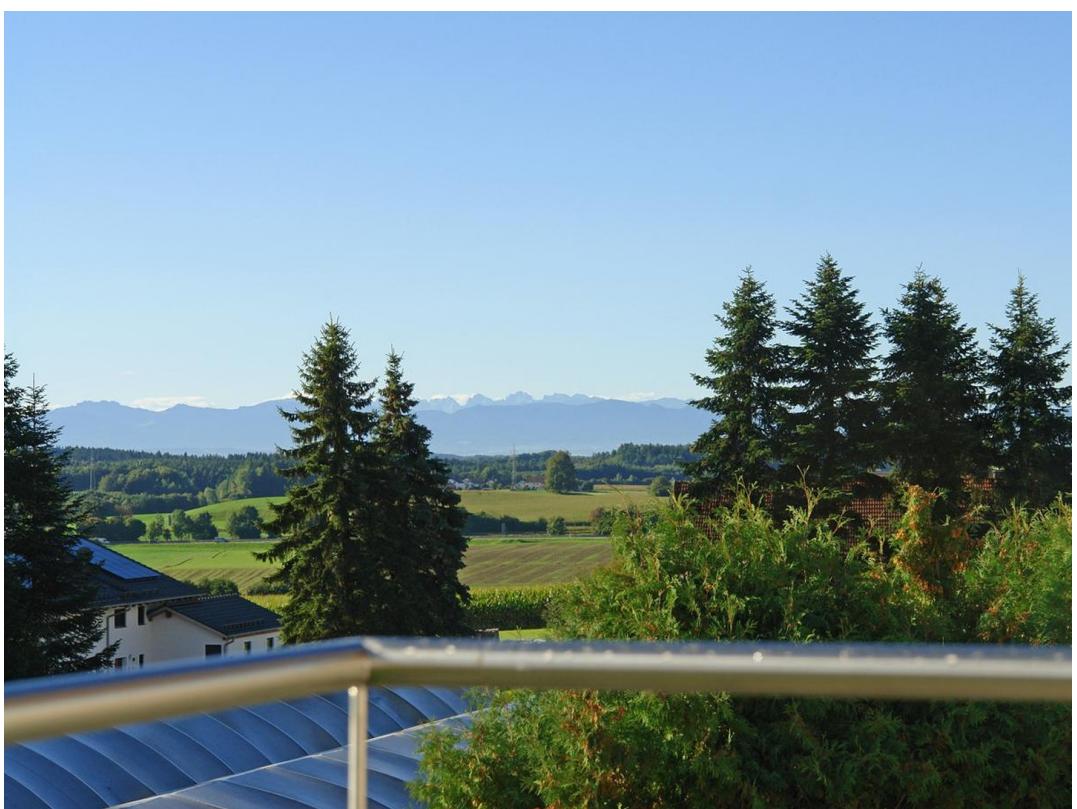


Arbeitsplatz

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick vom Balkon

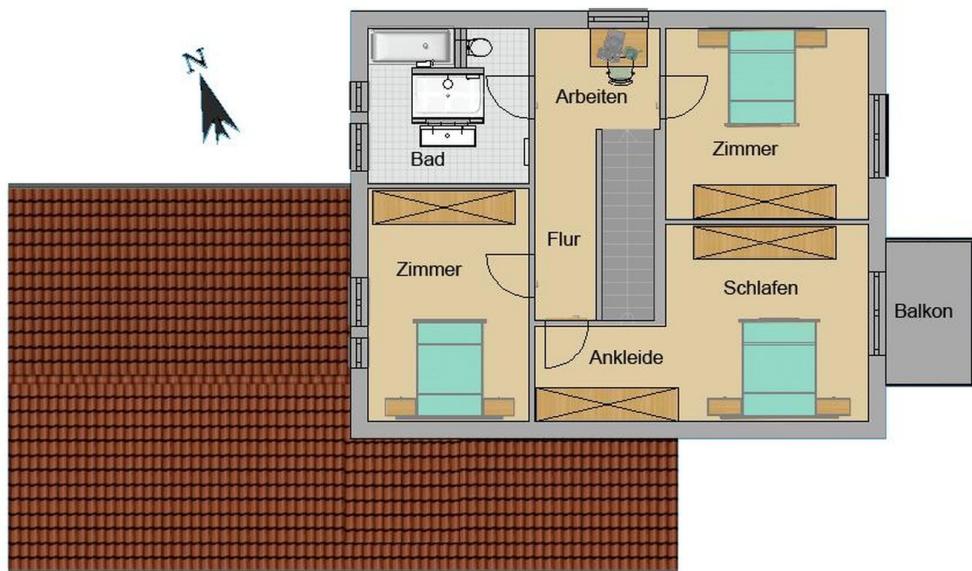
# Exposé - Galerie



Fernblick

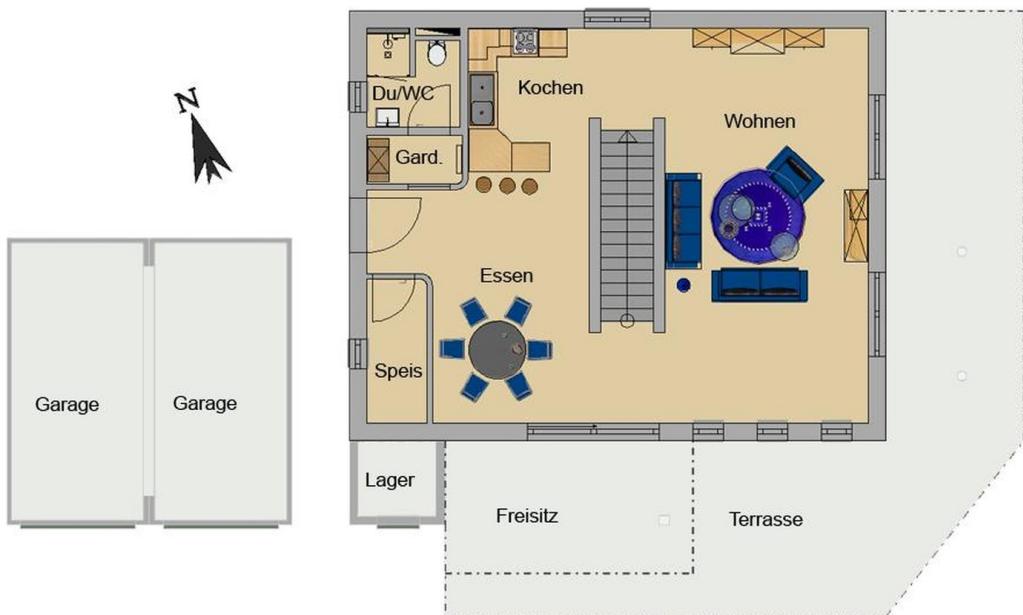
# Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß



Dachgeschoß (1. Stock)

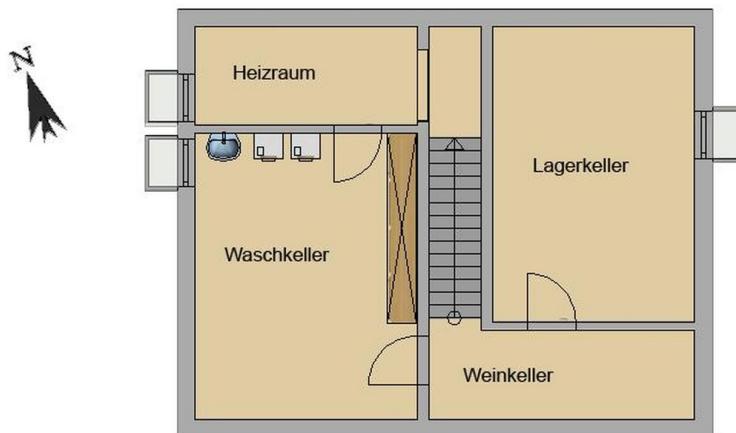
Erdgeschoß



Erdgeschoß

# Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Kellergeschoss

