

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 m²	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	177,00 m²	Garagen	2
Nutzfläche	82,00 m²	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/(m²a)
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

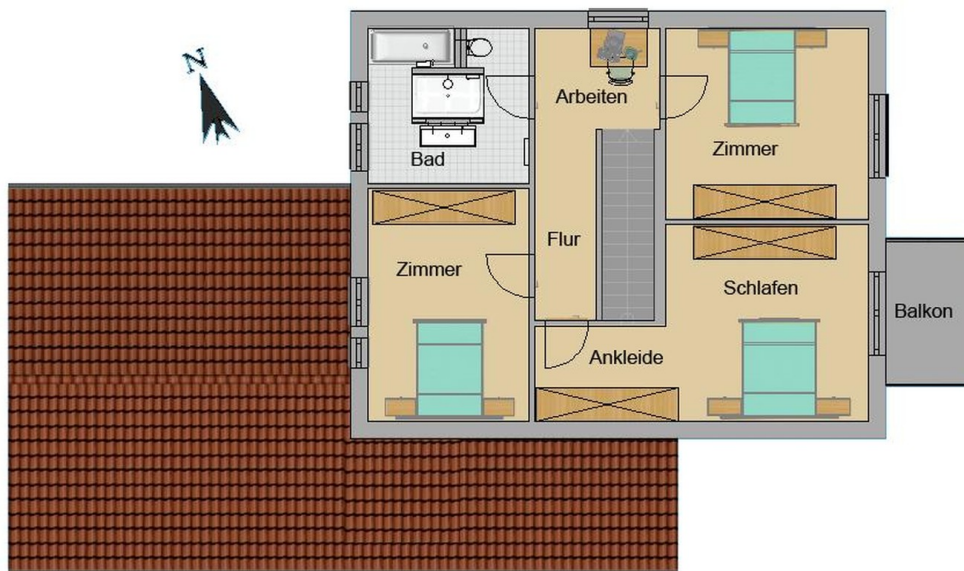
Exposé - Galerie



Fernblick

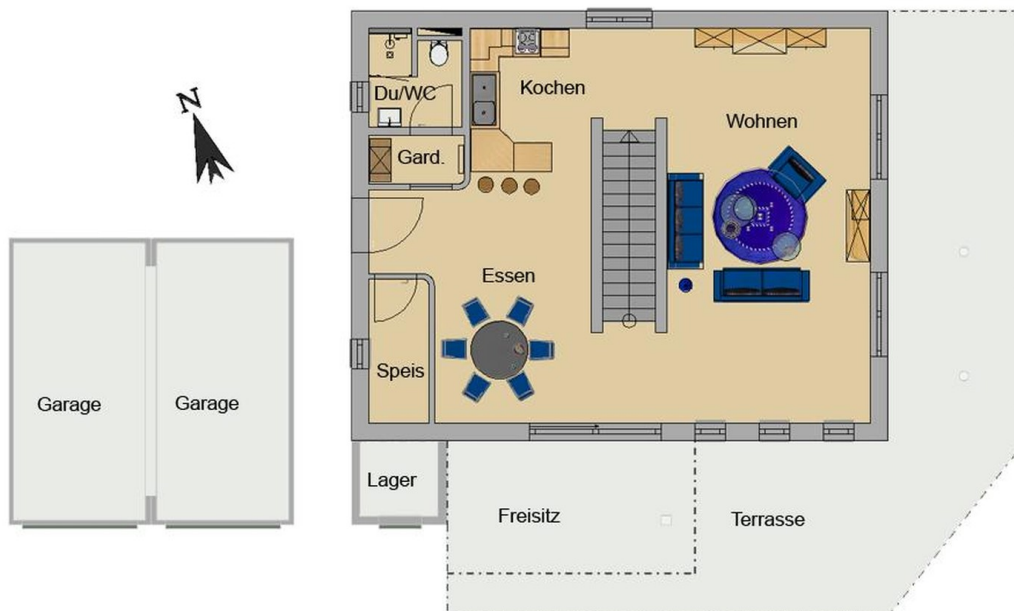
Exposé - Grundrisse

Dachgeschoss



Dachgeschoss (1. Stock)

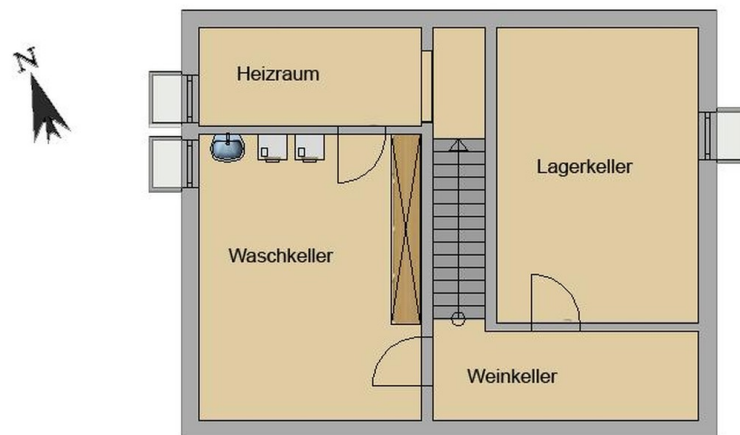
Erdgeschoss



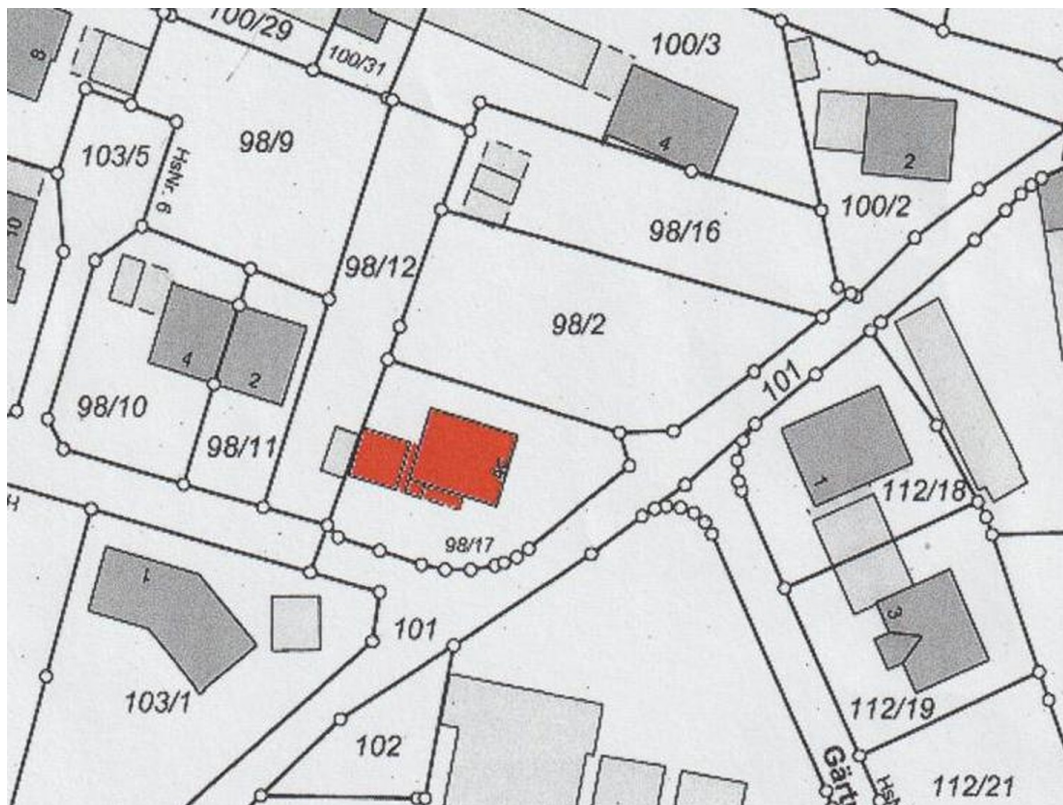
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

Kellergeschoss



Kellergeschoss



Lageplan