

Exposé

Maisonette in Holzkirchen

**Beste Lage - Energieeffizienz 55 - sofort bezugsfertig
Neubau**



Objekt-Nr. OM-282799

Maisonette

Verkauf: **799.500 €**

Ansprechpartner:
Monika-R. Köhler
Telefon: 0171 5312142
Mobil: 0171 5312142

Alpenblickstr. 11
83607 Holzkirchen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	114,60 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	26,60 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Carports	1
Preis Garage/Stellpl.	19.900 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	290 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Zwischenfinanzierung

kein Risiko der Fertigstellungsverzögerung.

Sofort beziehbare 3 Zimmer Wohnung mit Garten - beste Wohnlage und kompl. saniert. BJ 2022 - 2024 -

Neue moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten.

2 Jahre alt - Niedrigenergie... !!!!

Die wunderschöne 3,5 Zimmerwohnung liegt auf 2 Ebenen und bietet viel Raum für freie Gestaltung.

Inkludiert ist eine neue hochwertige Einbauküche von Dross & Schaffer (die derzeitige, 2 Jahre alte, wird ausgebaut und durch eine neue helle ersetzt), sowie LEHA Plissees an allen Fenstern innen und im Wohnzimmer / Küche el. Raffstore außen.

Die Wohnung beinhaltet eine Wohnraumlüftung in allen Räumen ebenso wie eine je Raum einzeln steuerbare Fußbodenheizung.

Für Ihre Fahrräder gehört ein abschließbares 10 m² großes Gartenhaus mit 50 % Anteil zum Kaufpreis.

Im Carport befindet sich ein Stromanschluss zum aufladen von E-Fahrzeugen. Starkstrom für eine spätere Wallbox ist bereits ebenfalls vor gerüstet.

Ausstattung

Ausstattung:

2 Vollbäder, 1 Einbauküche, el. Raffstore, Feinstein-Fliesen, geregelte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung einzeln je Raum steuerbar, Bodenlange Fenster im KZ und SZ, Terrasse mit pflegeleichtem Steingarten

Bemerkungen:

Baubeschreibung - Ausstattung:

- Untergeschoss WU-Stahlbeton vollgedämmt
- Außenwände mit Mineralwolle gefüllte Ziegel 36,5 cm
- Kunststofffenster 7 Kammer-Profil mit 3-fach Isolierverglasung
- Einbauküche mit Pyrolysebackofen, Cerankochfeld, Kühl-Gefrierkombi etc.
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WC weiteres
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Fliesen in allen Räumen

Endenergieverbrauch des Gebäudes 11,3 kWh/m² .

Fußbodenheizung in allen Räumen mit LWWP.

Das Hausgeld beträgt 220 € pro Monat. (Bei Wohnen mit einer Familie mit 3 Kindern!)

Internetgeschwindigkeit maximal 250 Mbit/s möglich.

Fußboden:
Fliesen

Weitere Ausstattung:
Terrasse, Garten, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die Wohnung war 2 Jahre vermietet und wurde trotz Baujahr 2022 komplett erneuert in allen Bereichen.

Die Wohnung wird komplett neu renoviert und in den Zustand des Neubaus von 2022 versetzt. Erneuerung der Türen, der Rahmen und Sanierung der Bäder erfolgt nun sofort nach Auszug des ehem. Mieters.

Übergabe kann nach neuem Anstich und Abschluss der Arbeiten kurzfristig erfolgen.

MRK-Consult GmbH

Jägerweg 6

85658 Egming

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer: M.-R. Köhler

Handelsregister München HRB 183922

Umsatzsteuer-Ident-Nr: DE257514704

Lage

Sehr gute und absolut ruhige Wohnlage in einem alteingewachsenen Wohngebiet bester Lage.

Fußläufige Nähe zum HEP-Holzkirchen .

Ca. 5 Gehminuten zur S-Bahnstation Holzkirchen.

Infrastruktur (im Umkreis von 2 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel und alle Nahversorger wie Aldi, Lidl, Teka, Kik, Getränkemarkt und viele weitere Geschäfte.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	11,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Grundriss EG

Exposé - Galerie



Grundriss SU



Wohnenzimmer

Exposé - Galerie



Terrasse



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie

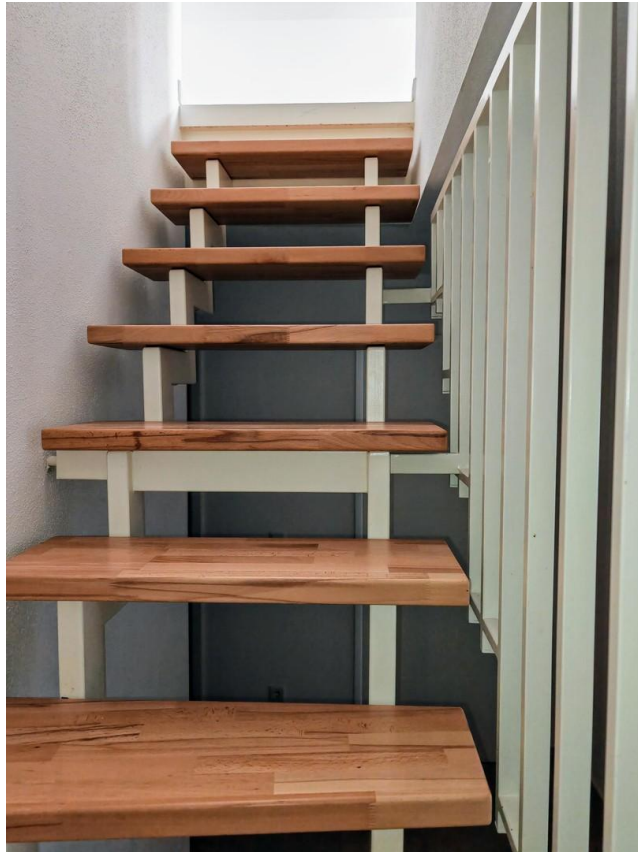


Ankleide



Wannenbad

Exposé - Galerie



Holztreppe



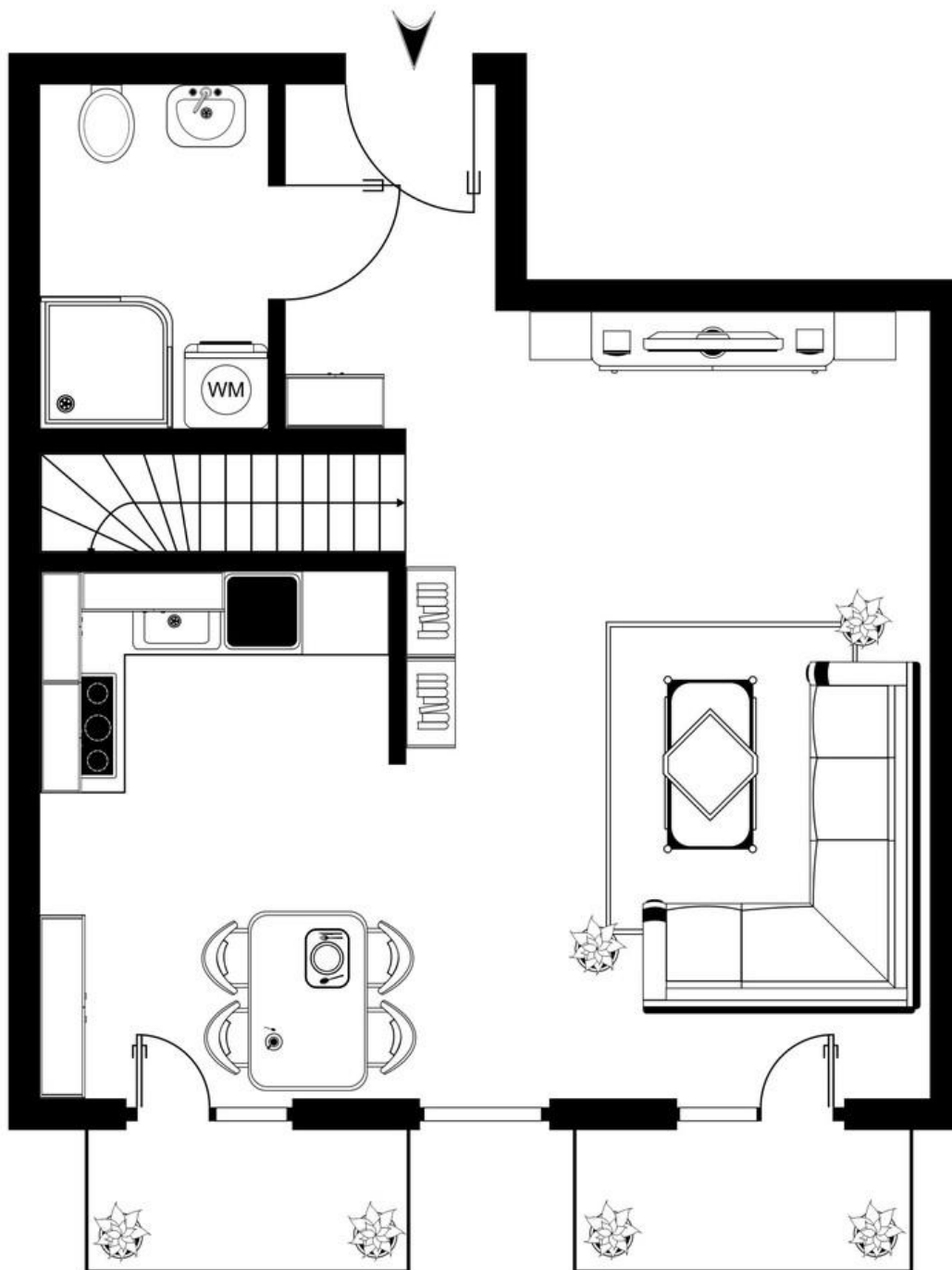
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Eingang

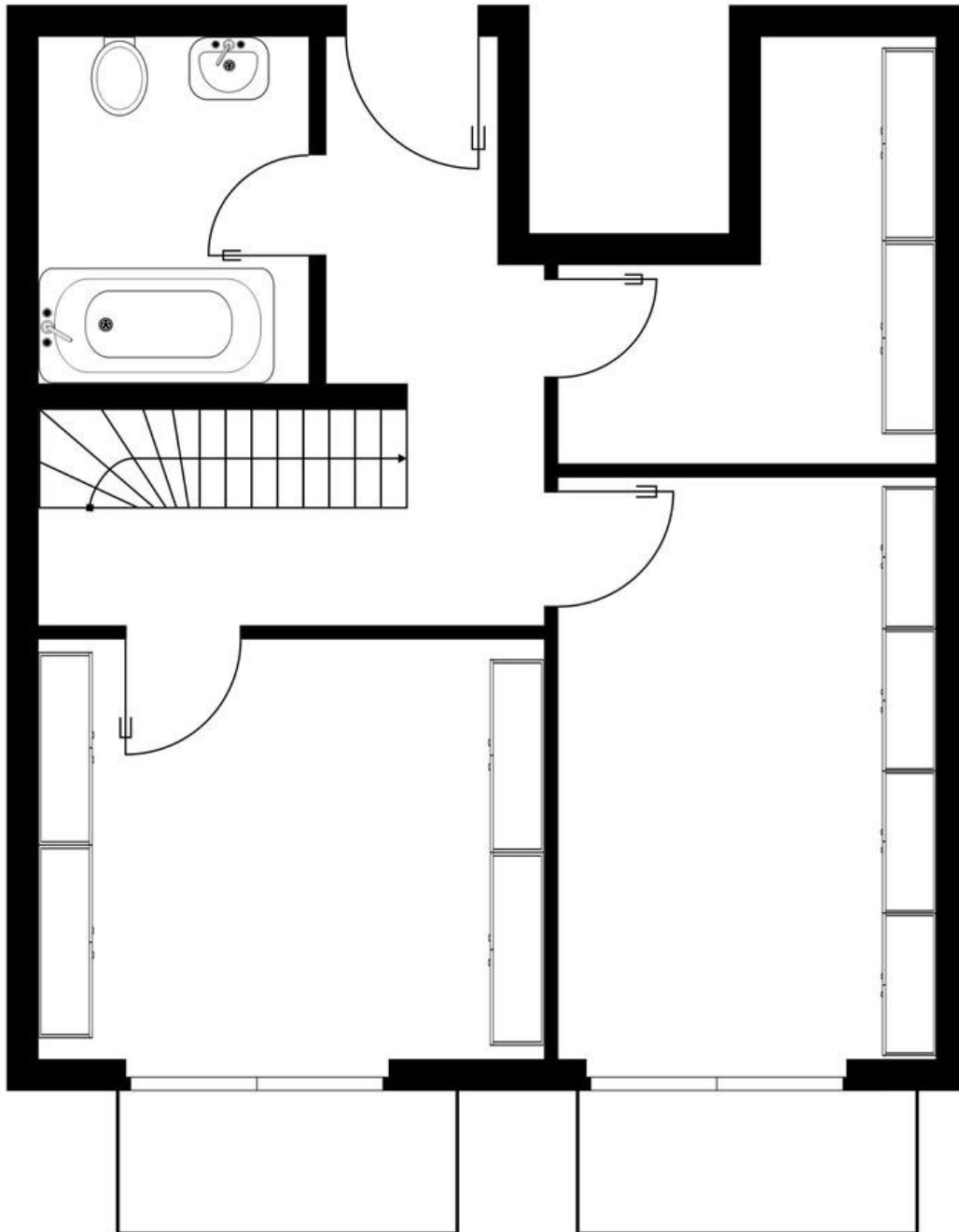
Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Wohnen + Essen + Küche + Bad

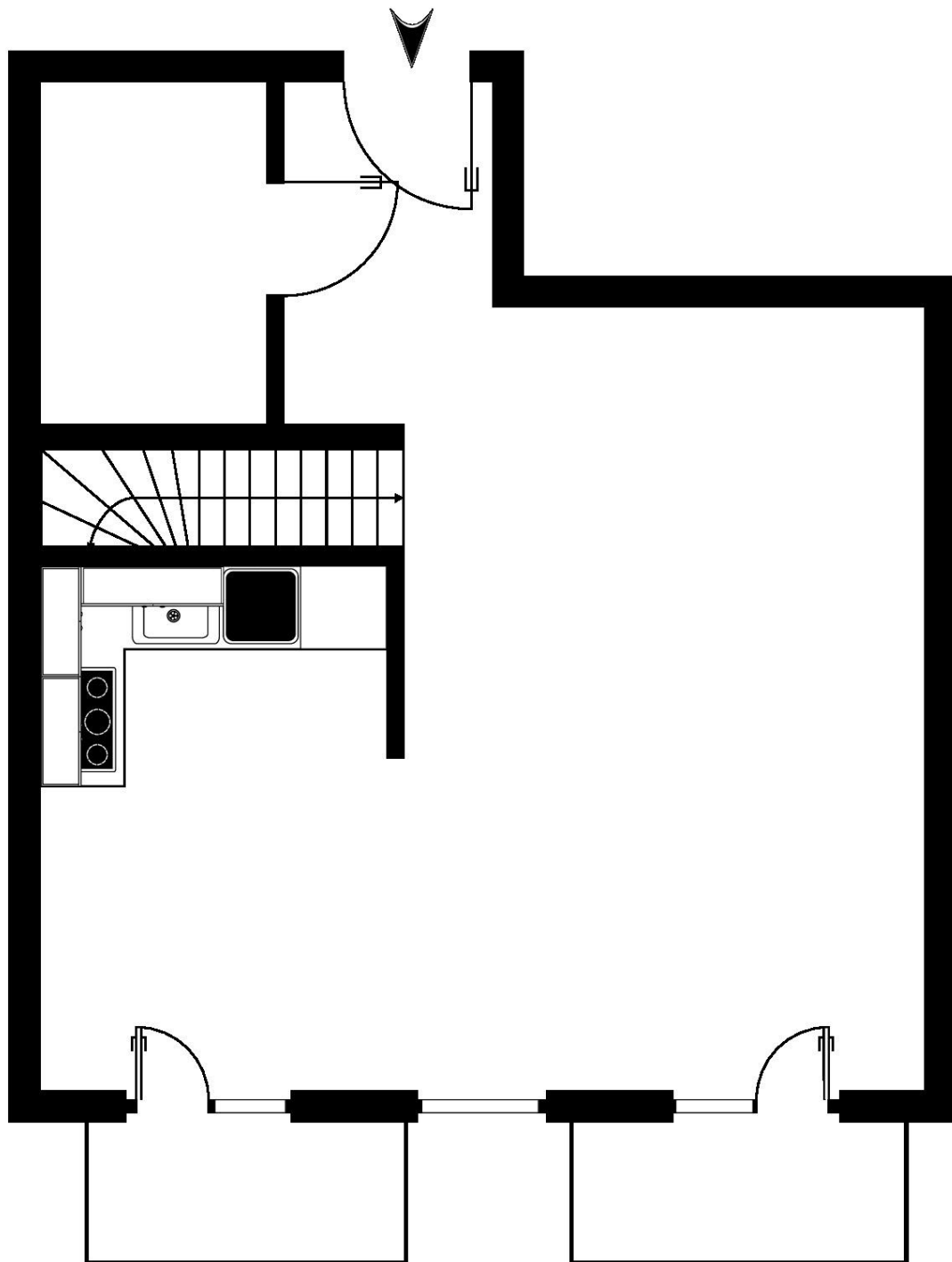
Exposé - Grundrisse



Untergeschoss

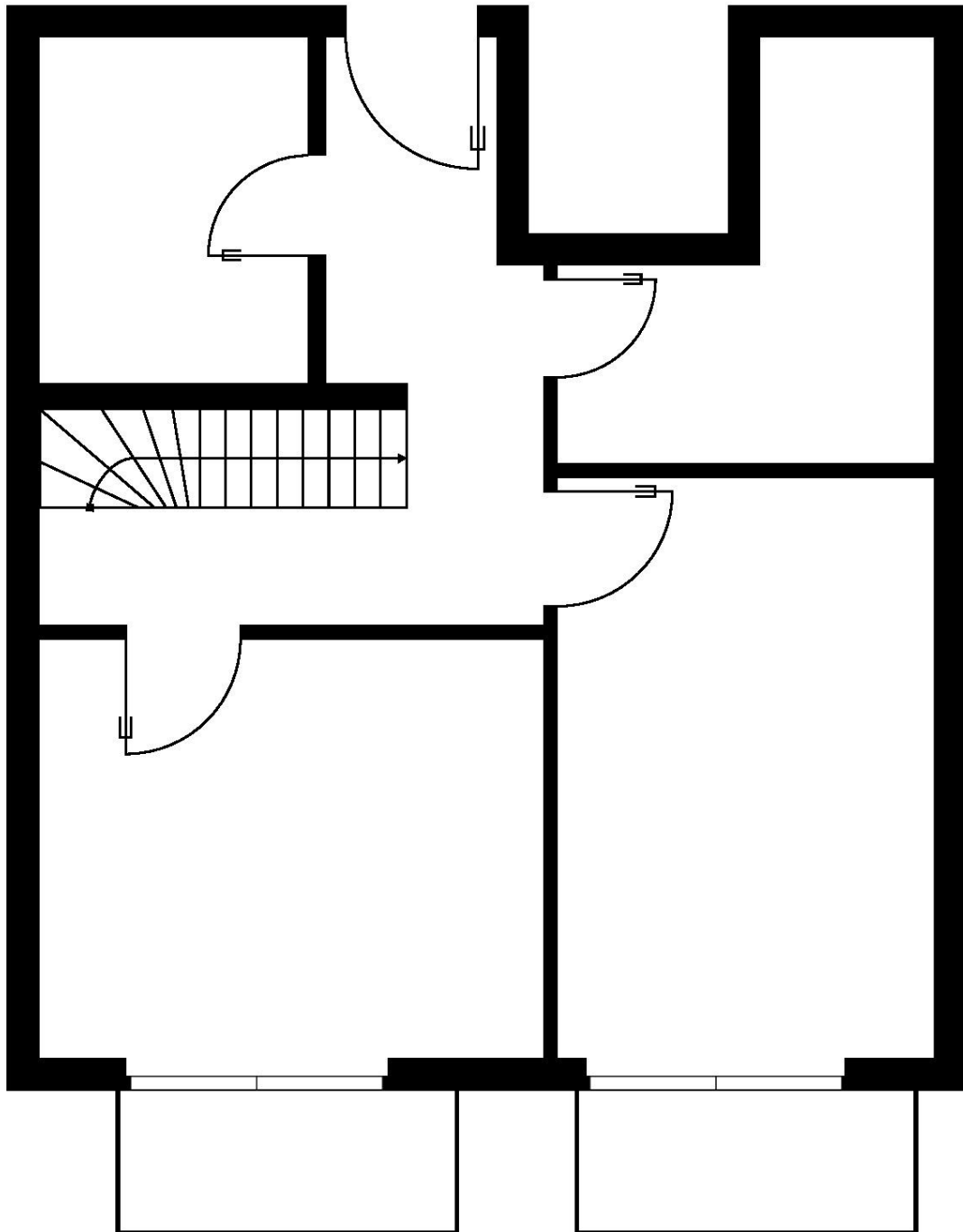
2 x Schlafen + Ankleide + Bad

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss