Holzkirchen

Wohnen in ruhiger familienfreundlicher Umgebung

Objektnummer: 26046005N



KAUFPREIS: 799.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 222 m²

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26046005N
Wohnfläche	ca. 125 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	799.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 48 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	107.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	16.08.2036	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

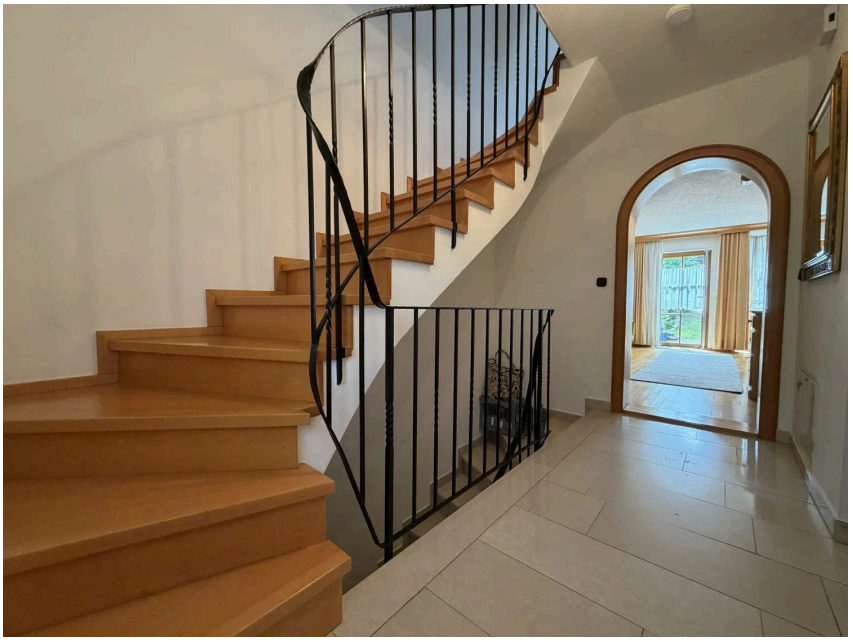
Die Immobilie





Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Die Immobilie



Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Wohlfühlfaktor – stilvoll, hell und durchdacht
Dieses gepflegte Reiheneckhaus vereint zeitlose Architektur, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause mit besonderer Wohnqualität. Bereits beim Betreten spürt man die harmonische Verbindung aus Großzügigkeit und Gemütlichkeit: Lichtdurchflutete Räume, warme Holzdetails und edle Marmorböden schaffen ein stilvolles und zugleich behagliches Ambiente.
Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 37 m², der durch seine offene Gestaltung und die großen Fensterflächen ein Gefühl von Weite vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten, ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien.

Raumaufteilung – perfekt für Familien & Homeoffice

Erdgeschoss – Leben & Genießen:
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Gartenzugang
- Offene Einbauküche aus Massivholz
- Gäste-WC mit Tageslicht
- Diele mit Garderobenbereich
- Offen, hell und ideal für geselliges Wohnen

Obergeschoss – Rückzugsorte
- Ruhiges Schlafzimmer
- Flexibles Kinder- oder Gästezimmer
- Badezimmer mit:
- Badewanne & Dusche
- Doppelwaschbecken
- Fenster für Tageslicht
- Großzügiger, überdachter Balkon mit Zugang von beiden Zimmern
Perfekte Kombination aus Privatsphäre und Wohnkomfort

Dachgeschoss – Arbeiten mit Weitblick:
- Großzügiges Arbeitszimmer oder Kinderzimmer
- Sichtbare Holzbalken für ein besonderes Wohngefühl
- Vollwertig ausgebaut (Heizung, Strom, TV, Telefon)
Ideal für Homeoffice, Studio oder Rückzugsort

Untergeschoss
- Wasch- und Heizungsraum (Gasheizung)
- Praktische Vorrats- und Abstellräume

Ausstattung – hochwertig & durchdacht:
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Edle Botticino-Marmorböden
- Stilvolle Holzsprossenfenster
- Einbauküche
- Terracotta- und Fliesenböden im Keller
- Verwendung umweltfreundlicher, schadstoffarmer Materialien

Außenbereich – Ihre private Wohlfühloase:
- Sonnige Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- ein weiterer Außenbereich befindet sich vor dem Haus
- Liebevoll angelegte Grünfläche
- Perfekt für Familie, Entspannung oder Gäste
- Carport direkt am Haus – komfortabel und praktisch

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Ausstattung und Details

Ziegelbauweise
Holzfenster mit 3-fach Verglasung
Gasheizung,in Holzkirchen gibt es bereits ein Projekt Fernheizung
Fußbodenheizung im Erdgeschoss
Gut nutzbares Untergeschoss mit Heiz - und Waschraum und zwei weiteren Räumen

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Alles zum Standort

Holzkirchen im Landkreis Miesbach besticht als erstklassiger Wohnstandort mit einer ausgewogenen Verbindung aus ländlicher Idylle und urbaner Nähe. Die Stadt zeichnet sich durch eine stabile, einkommensstarke Bevölkerung aus, in der Familien und Berufspendler nach München gleichermaßen zu Hause sind. Die hervorragende Infrastruktur, geprägt von einer exzellenten Verkehrsanbindung über Autobahn und Bahn, ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der bayerischen Landeshauptstadt. Dabei bietet Holzkirchen eine sichere, familienfreundliche Umgebung mit einer überdurchschnittlichen Lebensqualität, die von einer nachhaltigen Nachfrage nach hochwertigen Einfamilienhäusern und modernen Eigentumswohnungen getragen wird.

Der Ortsteil Holzkirchen selbst präsentiert sich als besonders attraktives Wohnviertel, das mit seiner hohen Sicherheit und einer lebendigen Gemeinschaft überzeugt. Die familienfreundliche Atmosphäre wird durch eine gut ausgebildete Bevölkerung und eine überdurchschnittlich hohe Erwerbsquote ergänzt, die für Stabilität und Wohlstand sorgen. Die Nähe zu München und die hervorragende Anbindung an die Autobahn A8 sowie den Bahnhof Holzkirchen schaffen ideale Voraussetzungen für Berufspendler. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer soliden medizinischen Grundversorgung und einem vielfältigen Bildungsangebot, das speziell auf die Bedürfnisse von Familien zugeschnitten ist.

Für Familien bietet die Lage ein umfassendes Angebot an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. So befinden sich renommierte Schulen wie das Staatliche Gymnasium und die Fachoberschule Holzkirchen in nur etwa sieben bis acht Minuten zu Fuß, während Kindergärten wie das Frühlingsdorf und „Die kleinen Strolche“ ebenfalls in unmittelbarer Nähe liegen. Die medizinische Versorgung ist mit mehreren Apotheken und Fachärzten, darunter Allgemeinmediziner und Spezialisten, innerhalb von rund zehn bis fünfzehn Gehminuten bestens gewährleistet. Für aktive Familien und Erholungssuchende laden zahlreiche Spielplätze und Parks, wie der Spielplatz an der Buchenstraße oder der Rosenheimerstraße, zu entspannten Stunden im Freien ein. Sportbegeisterte finden in nur wenigen Minuten Fußweg moderne Einrichtungen wie das Bodyspirit-Studio, während vielfältige gastronomische Angebote von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants in fußläufiger Entfernung zum Verweilen einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien in drei Minuten Fußweg sowie den Bahnhof Holzkirchen in zwölf Minuten Fußweg optimal gewährleistet, was die Mobilität der gesamten Familie unterstützt.

Diese harmonische Kombination aus Sicherheit, exzellenter Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Bildungsangebot macht Holzkirchen zu einem idealen

Lebensmittelpunkt für Familien, die Wert auf eine behütete Umgebung und eine zukunftsorientierte Lebensqualität legen. Hier findet jede Generation Raum zum Wachsen, Lernen und Wohlfühlen – ein Zuhause, das Geborgenheit und Perspektive zugleich schenkt.

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26046005N - 83607 Holzkirchen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernhard Stollreither

Südliche Hauptstraße 23, 83700 Rottach-Egern
Tel.: +49 8022 - 70 411 0
E-Mail: tegernsee@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com