

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



Haringstr. 23

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR

Scout-ID: 98017670
Objekt-Nr.: 215

IMMOBILIEN
CLAUDIA
REICHENBÄCHER



Ihr Ansprechpartner:

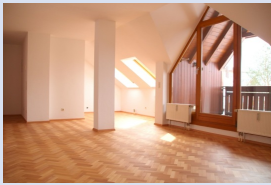
Immobilien Claudia Reichenbächer
Frau Claudia Reichenbächer
E-Mail: immo@reichenbaecher.eu
Tel: +49 8191 40 17 597
Fax: +49 8191 93 18 58
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1992
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2018
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	128,30 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 154,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57 % inkl. MwSt.

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



Haringstr. 23

85635 Höhenkirchen-Siegersbrunn

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	78,15 m ²
Kaufpreis:	420.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die ca. 78 m² (nach Wohnflächenverordnung berechnet) von der Straße abgewandte große Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der 3. Etage eines sehr gepflegten 1992 errichteten Wohngebäudes mit insgesamt 14 Parteien. Die einladend wirkende, bei schönem Wetter sonnendurchflutete Wohnung besticht vor allem durch ihren großzügigen Schnitt (offene Wohnküche mit Säule). Hier ist zudem der Anschluss eines Schwedenofens möglich. Auch die nach Westen ausgerichtete überdachte ca. 7 m² große Loggia (Giebelhöhe ca. 3 m) mit Blick in den grünen Innenhof der Wohnanlage ist ein besonderes Highlight. Mit nur einem Nachbarn (selbst Eigentümer) teilt sich der zukünftige Eigentümer des Objekts die oberste Etage des Gebäudes, die bequem über einen Aufzug zu erreichen ist. Im Eingangsbereich der Wohnung steht genügend Raum für die Einrichtung einer Garderobe zur Verfügung. Die offene Wohnküche kann individuell eingerichtet werden - Essplatz, gemütliche Couchckecke - hier gibt es viel Spielraum. Die weiteren Zimmer (nach Osten ausgerichtet) sind aufgrund ihrer vielen Fensterflächen (Dachflächenfenster als auch Standard-Fenster) sehr hell und trotz Dachschrägen großzügig geschnitten. Das gepflegte Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie eine separate Toilette lassen keine Wünsche offen.

Ausstattung:

Die komplette Wohnung ist mit einem komplett sanierten Holzboden (Buche massiv- Stäbchen-Parkett, Fächergrat verlegt) ausgestattet - auch der Küchenbereich.

Türen und Fenster sind ebenfalls aus Holz (braun). Die Dachflächenfenster sind im Außenbereich aus Aluminium.

Badezimmer und separate Toilette sind weiß gefliest und verfügen über eine weiße Sanitärausstattung.

RENOVIERUNGEN /SANIERUNGEN, die Anfang 2018 getätigt wurden:

- * Holzboden: in der gesamten Wohnung komplett renoviert / erneuert inkl. Bio-Ölwachs Behandlung
- * Sockelleisten: komplett erneuert
- * Dachfenster: abgeschliffen, neu lasiert und abgedichtet
- * Rollladengurte: komplett erneuert
- * Innentüren / Türzargen / Türdrücker: komplett erneuert
- * Wände: z.T. neu verputzt
- * Steckdosen / Lichtschalter: komplett erneuert
- * Anstrich der kompletten Wohnung
- * Boden Loggia: komplett erneuert (Massivholz-Dielenboden)

Zur Wohnung gehört ebenfalls ein ca. 7 m² großes

geschlossenes Kellerabteil, das auch als Hobbyraum genutzt werden kann (Stromanschluss vorhanden).

Ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller stehen den Bewohnern des Hauses ebenfalls gemeinschaftlich zur Verfügung.

Zum Verkauf steht hier ebenso der zum Objekt gehörende Tiefgaragenplatz (Kaufpreis: EUR 20.000).

Lage:

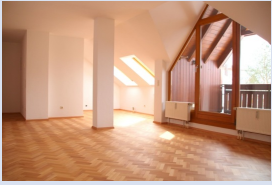
Die Wohnung liegt am Ortsrand von Höhenkirchen-Siegersbrunn (www.hoehenkirchen-siegersbrunn.de) in einem ruhigen und gepflegten Wohngebiet (30-er Zone). Mit der Lage des Objekts verbinden sich zahlreiche Pluspunkte, die die Verkehrsanbindung, die Nähe zu Einrichtungen wie Kindergärten und Schulen, die Einkaufsmöglichkeiten als auch den Freizeitwert betreffen.

So benötigt man zur S-Bahn-Station gerade einmal 8 Fußminuten: Mit der S7 kann hier in 20-Minutentakt in knapp 30 Minuten Fahrzeit der Hauptbahnhof München erreicht werden (auch abends und an Sonntagen). Ebenso ist hier der nahe Anschluss an das Autobahnnetz (A8, A99) erwähnenswert. Familien mit Kleinkindern freuen sich über die zahlreichen fußläufig zu erreichenden Kindergärten und Krippen der Gemeinde. Auch Grundschule (6 Fußminuten) und weiterführenden Schulen (z.B. Gymnasium 8 Fußminuten) liegen in unmittelbarer Nachbarschaft. Zudem bieten sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die lästige Autofahrten unnötig machen (z.B. Edeka 6 Fußminuten). Gerade auch der heutzutage immer höher bewertete Freizeitwert ist mit der Lage des Objekts hervorzuheben: Die in direkter Nachbarschaft zur Wohnung liegenden grünen Felder und Wiesen laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Weiter pflegt die Gemeinde Siegersbrunn-Höhenkirchen ein reges Vereins- und Kulturleben wie z.B. mit dem Eislauf- und Tennisclub, den Tanzsportvereinen, dem Boxerclub, den zahlreichen Musikvereinen und vielem mehr.

Sonstiges:

Die Eigentümer-Gemeinschaft tätigte in der Vergangenheit zahlreiche Investitionen in das Objekt. So wurde die Fassade der Wohnanlage erst in diesem Sommer renoviert (Fassadenanstrich sowie Anstrich bzw. Erneuerung der Holzbestandteile wie Fenster als auch Balkone / Loggien). In der Eigentümerversammlung dieses Jahres wurde zudem aufgrund hoher Reparaturkosten der Heizungsanlage in der Vergangenheit die Erneuerung dieser beschlossen. Die erste (von insgesamt 2) Sonderumlagen wurde bereits eingezogen. Das Objekt wird durch eine Hausverwaltung inkl. Hausmeisterservice betreut.

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



Haringstr. 23

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR

Hausgeld: EUR 154

Das Objekt ist derzeit nicht vermietet, d.h. dem zukünftigen Eigentümer steht es frei, die Wohnung selbst zu nutzen oder aber mit einem Mieter seiner Wahl zu besetzen.

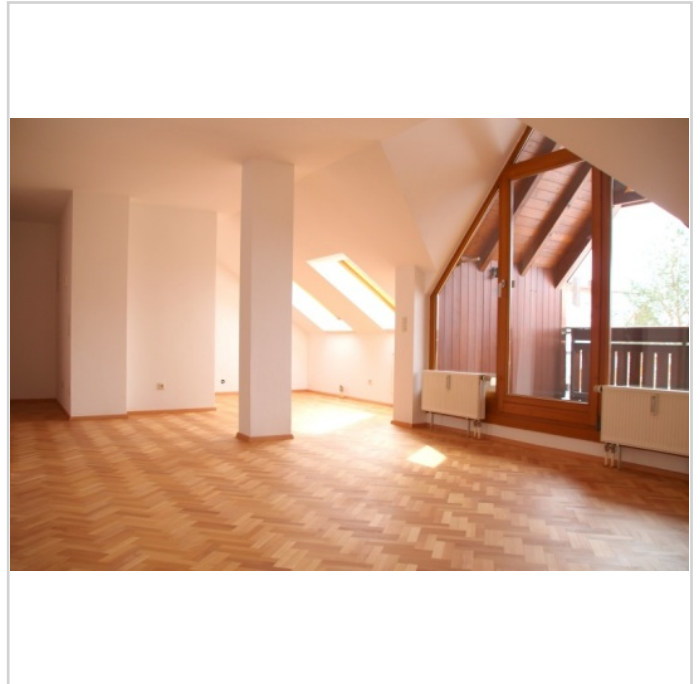
Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:
Kaufpreis Wohnung EUR 420.000
Kaufpreis TG-Stellplatz EUR 20.000
Kaufpreis gesamt EUR 440.000 zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. 19 MwSt.

Gerne erwarten wir Ihre ANFRAGE. Bitte KONTAKTIEREN Sie uns per E-MAIL. Somit ist gewährleistet, dass wir jederzeit darauf reagieren können. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie uns vorab einige ANGABEN ZU IHRER PERSON machen. Nutzen Sie hierzu bitte die PROFILANFRAGE in immobilienScout24! Vielen Dank!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Die Nutzung sämtlicher Bilder, grafischer Darstellungen sowie Textkopie ist nicht gestattet. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Courtagepassus:

Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.

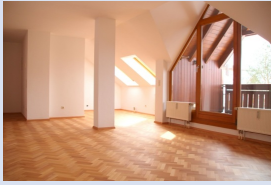


lichtdurchfluteter Wohnraum



Wohnzimmer mit Loggia

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



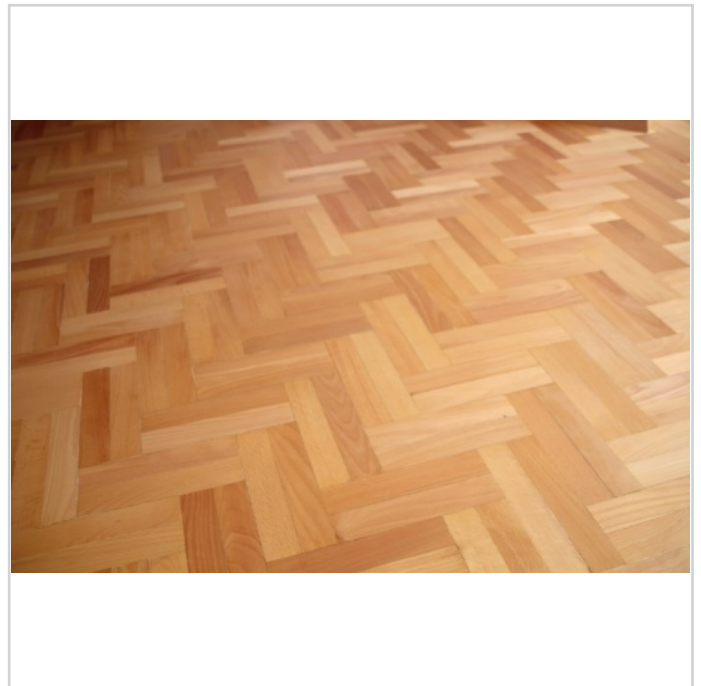
raffiniertes Grundriss



große West-Loggia

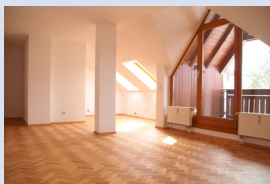


gepflegte Wohnanlage



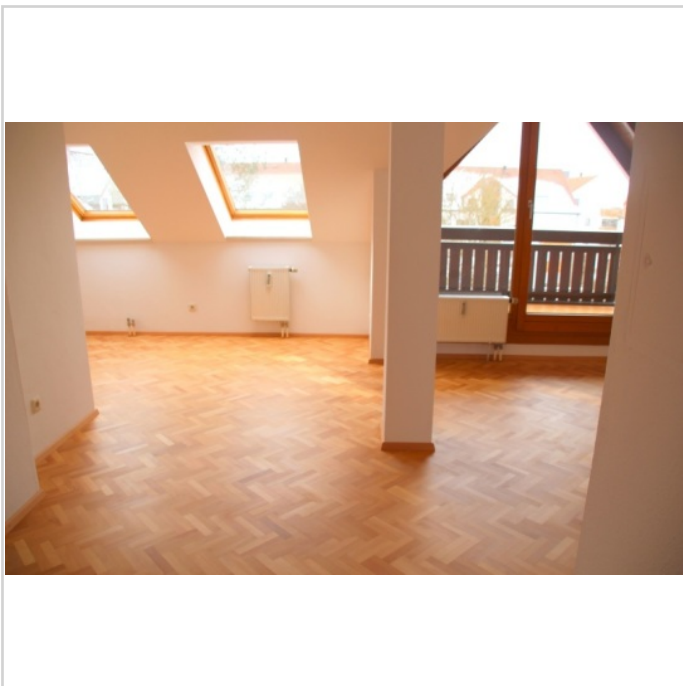
hochwertiges Buchen-Parkett

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage

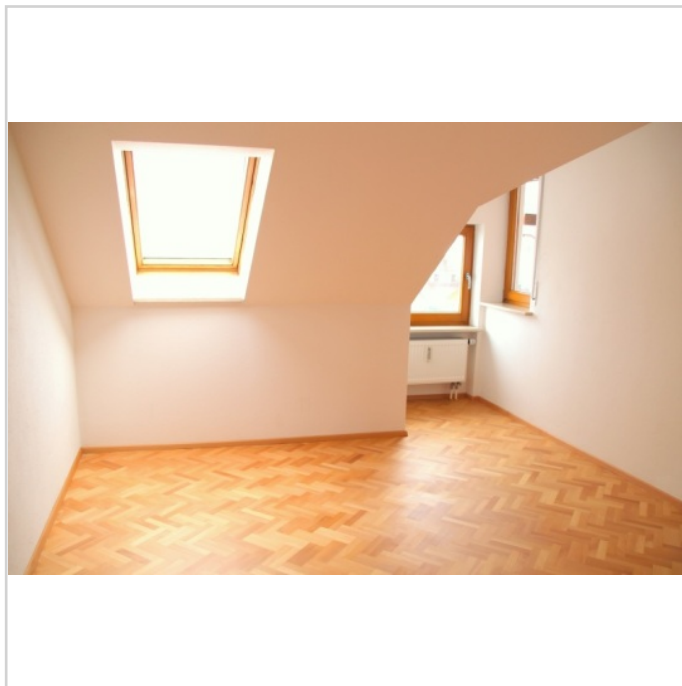


Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

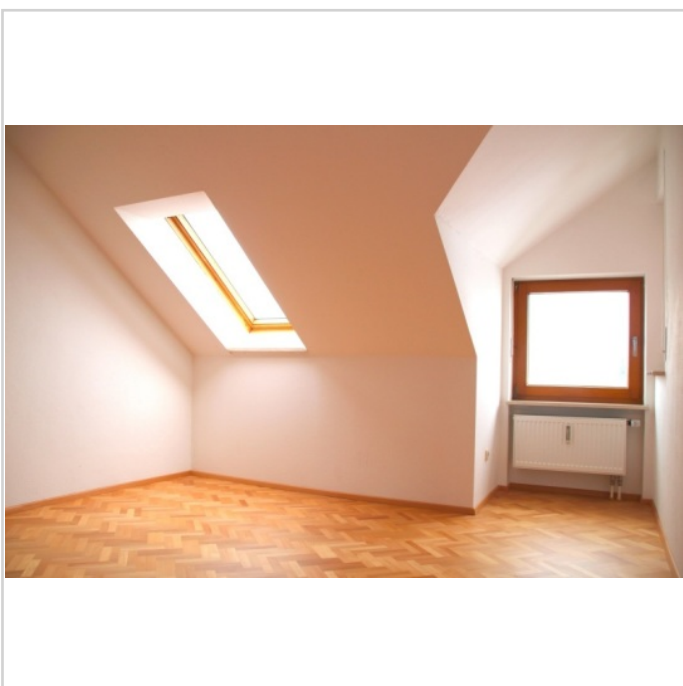
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



offene Wohnküche



vielseitig nutzbarer Raum

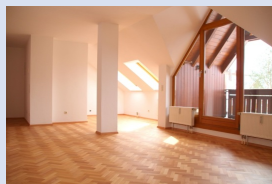


Dach- sowie Flächenfenster



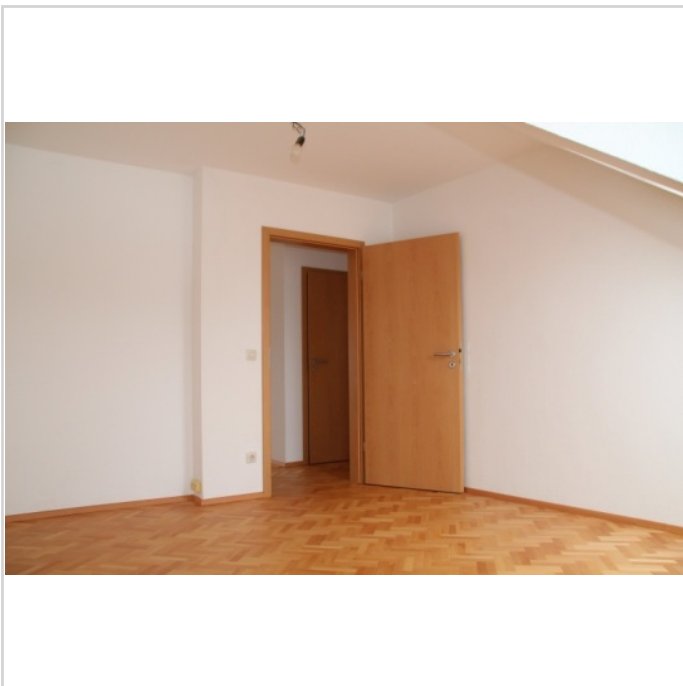
NEUE Türen

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage

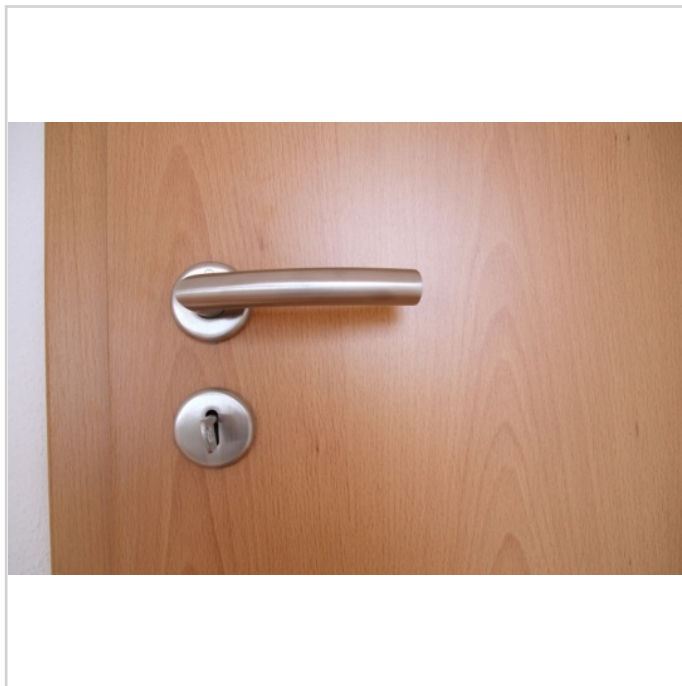


Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

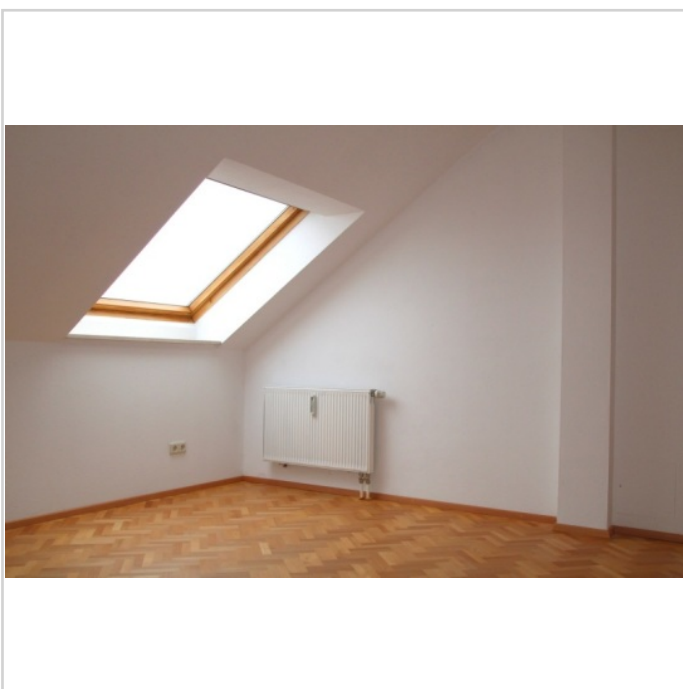
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



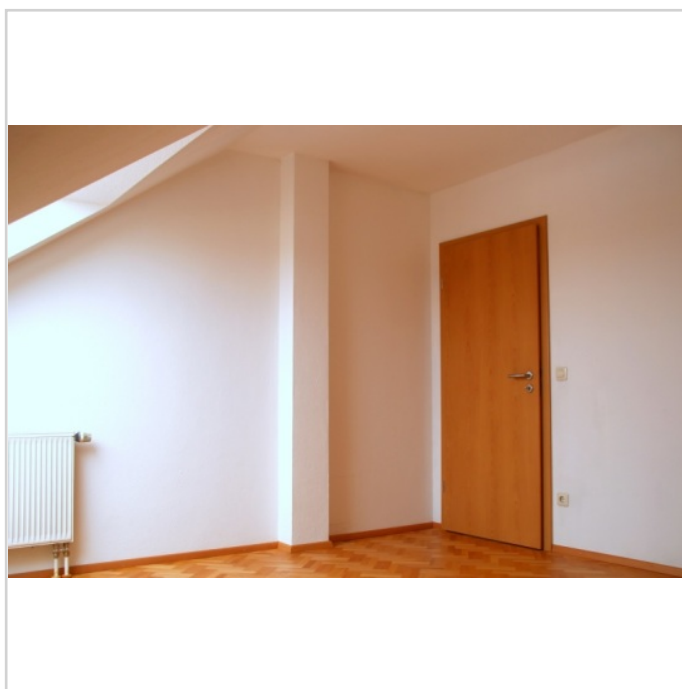
Türen sowie Türzargen NEU



neue Türklinken

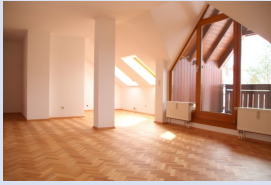


Ostzimmer mit Sternenblick



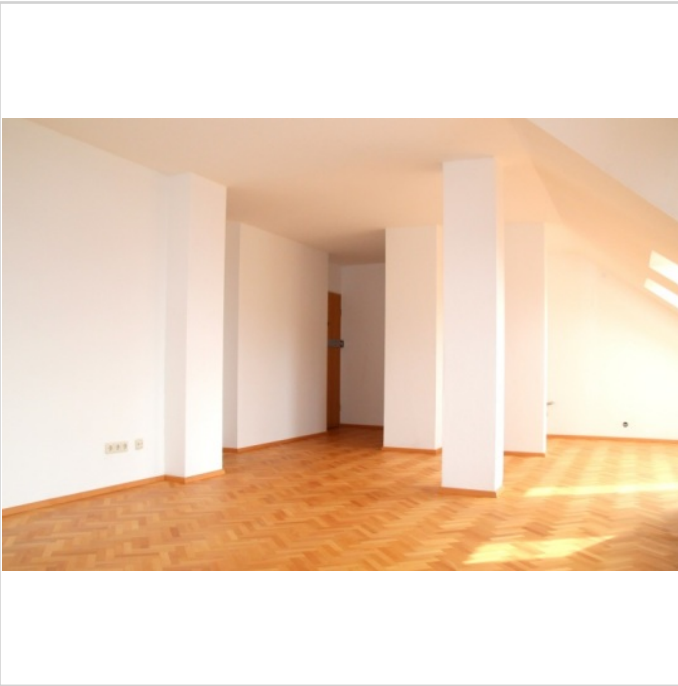
Gemütlichkeit pur

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage

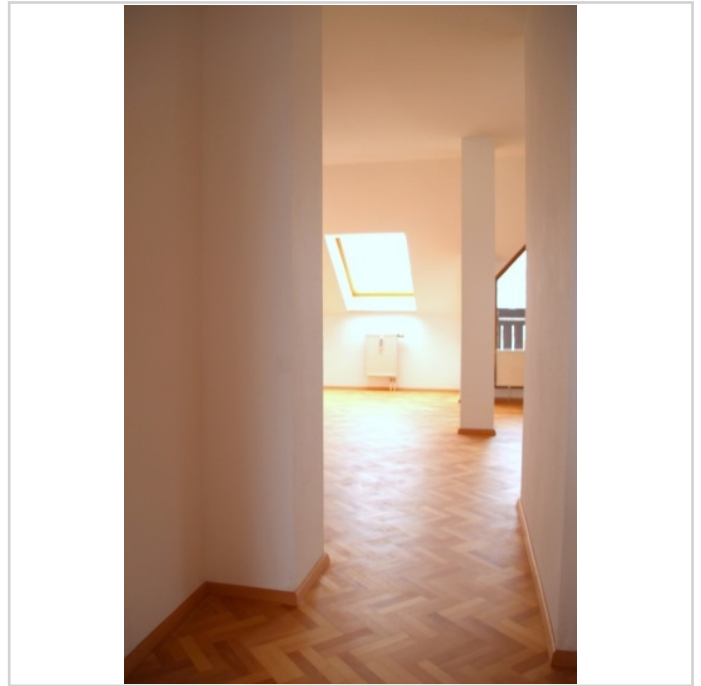


Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

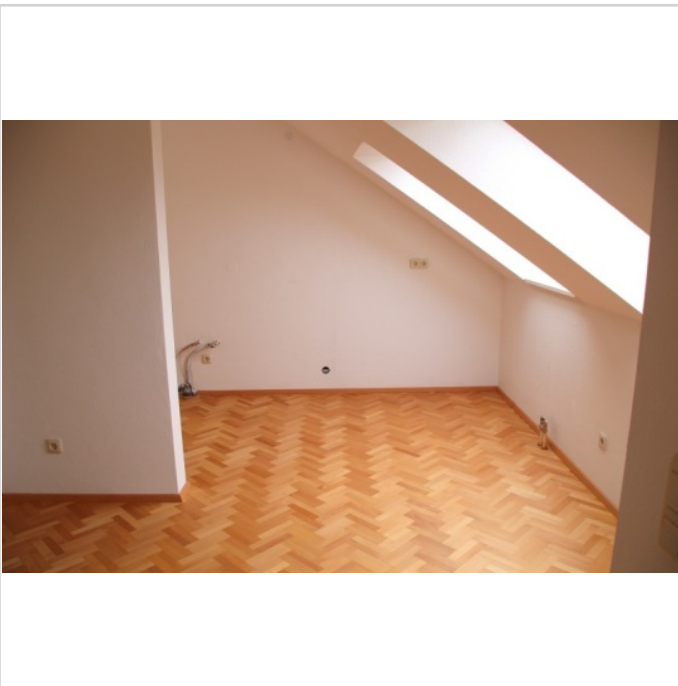
Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



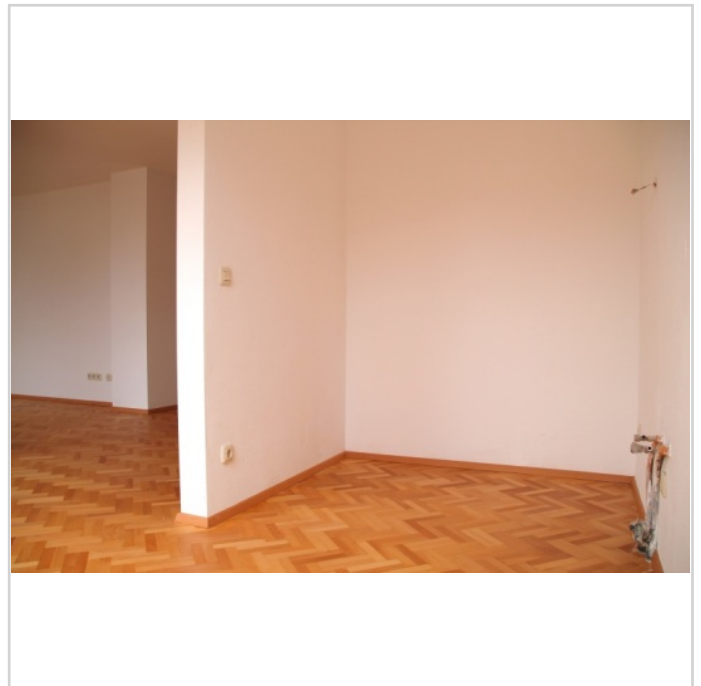
Blick zum Eingangsbereich



Blick zum offenen Wohnbereich

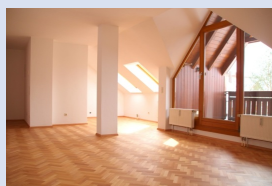


raffinierter Küchenschnitt



kommunikationsfreudiges Kochen

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



große Fensterfront zur Loggia



Loggia mit Giebelhöhe 3 m

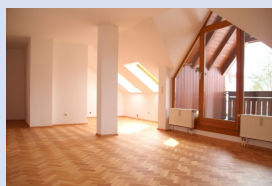


neuer Massivholz-Dielenboden



weitläufiger Loggiablick

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage

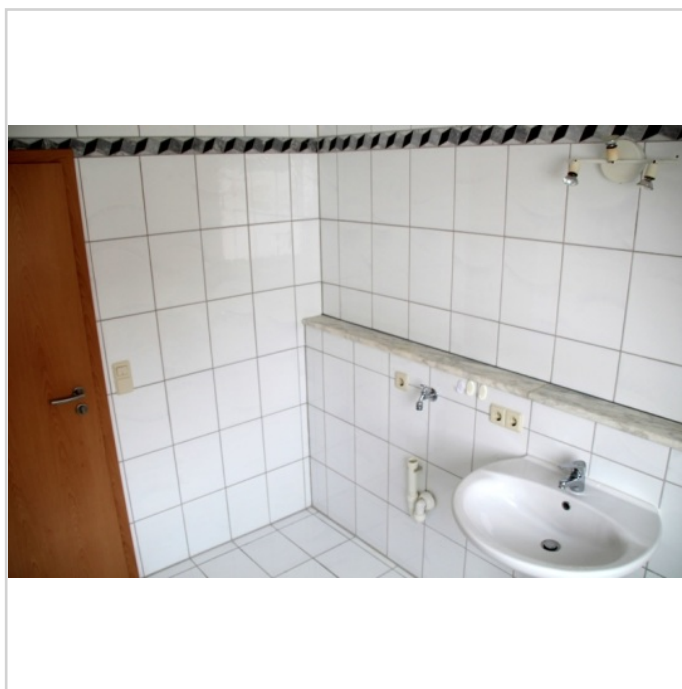


Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



Tageslichtbad



Bad mit Waschmaschinenanschluss

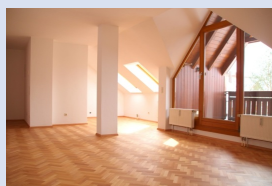


neue Rollladen-Bänder



West-Loggia

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage

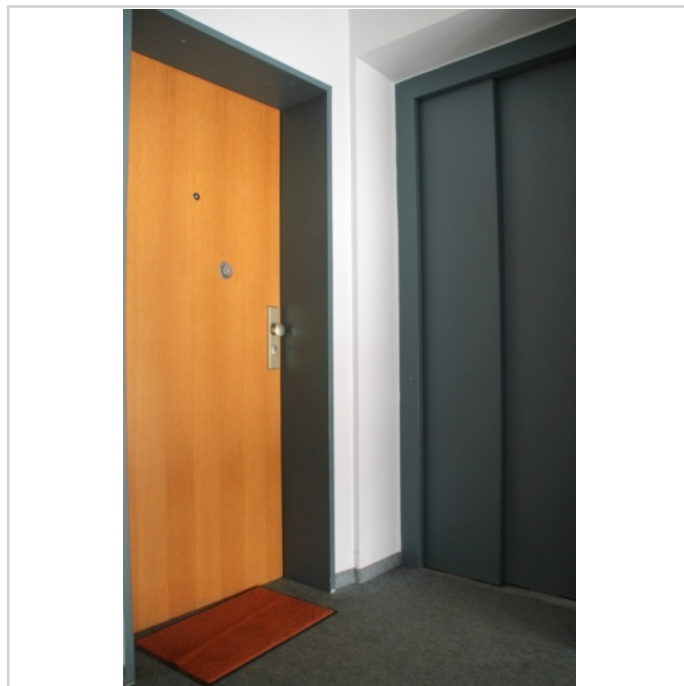


Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



Nordansicht



praktischer Aufzug

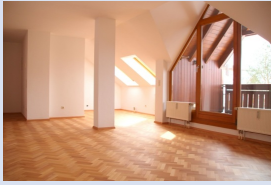


gepflegtes Treppenhaus



praktische Tiefgaragenzufahrt

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



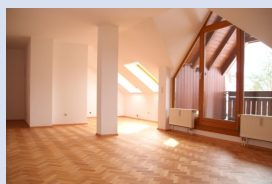
Haringstr. 23
85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR



Grundriss

TOP renoviert! Großzügige Dachgeschoss-Wohnung mit Loggia, zur Eigennutzung + als Kapitalanlage



Haringstr. 23

85635 Höhenkirchen-Siegertsbrunn

Zimmer: 3,00
Wohnfläche ca.: 78,15 m²
Kaufpreis: 420.000,00 EUR

