DALEXIS IMMOBILIEN

Premium Architekten-Stadthaus im Herzen von Holzkirchen - architektonisches und ökologisches Juwel

7192

83607 Holzkirchen
Deutschland

Daten im Überblick

Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	83607
Ort	Holzkirchen
Wohnfläche	ca. 181 m^2
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 382 m^2
Anzahl sep. WC	1
Käufer-/Mieterprovision	1,79% inklusive 19% Umsatzsteuer
Baujahr	2023
Zustand	projektiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	7 kWh/(m^2*a)
Energieausweis gültig bis	10.05.2033
Baujahr lt. Energieausweis	2023
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	2 Garagen
Terrasse	Ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Holz
Küche	Einbauküche, offene Küche, Küche vorhanden

Ansprechpartner

Herr Michael Kneissl

DALEXIS IMMOBILIEN

Hirtenweg 6
82031 Grünwald

Tel.: 0800.3253947
Mobil: +49.171.7333993
Fax: +49.89.20072899
E-Mail: m.kneissl@dalexis-immobilien.de
Homepage: www.dalexis-immobilien.de

Beschreibung PORTAL

Premium- Architekten-Stadthaus im Herzen von Holzkirchen
- architektonisches und ökologisches Juwel

Wir präsentieren Ihnen in direkter Beauftragung durch den Eigentümer eine außergewöhnliche Gelegenheit im Herzen der beliebten Marktgemeinde Holzkirchen.

Das exklusive Ensemble der beiden neu entstehenden, einzigartigen Stadthäuser verbindet in perfekter Form das ökologische Bauen mit den Ansprüchen eines komfortablen Wohntraums. Ein renommiertes Architekten-Team schuf mit der bereits genehmigten Planung ein wahres architektonisches, wie auch ökologisches Juwel.

Durch den naturnahen, ökologischen Holzrahmenbau sind die beiden Stadthäuser optisch und funktional über einen dritten Baukörper, der Remise mit vier Garagenstellplätzen und zwei hochwertigen Flächen im Dachgeschoss, verbunden.

Faszinierend sind ebenfalls die Gestaltungsformen der Außenwände–entlehnt von den alten Scheunen und Schobern wurde die Formensprache der Architekten ins JETZT übersetzt.

Die bauliche Umsetzung erfolgt durch die Nr. 1 im ästhetischen und ökologischen Holzbau im Oberland.

Sie leben auf drei Etagen inklusive Studio, sowie einem wohnraumähnlichen Souterrain auf insgesamt ca. 181 m^2 Wohnfläche.

Im Dachgeschoss der komfortablen Remise (Garagenhaus) ergibt sich die Möglichkeit zum Schaffen einer repräsentativen Fitness- bzw. Wellnessebene samt Sauna mit besten Möglichkeiten zum Trainieren und Ausspannen. Durch das Badezimmer und den gesonderten Eingang kann hier auch ein separater Gästebereich oder das Homeoffice entstehen.

Die komfortabel ausgestattete Garage mit zwei Stellplätzen und Vorrichtungen für die E-Mobilität in der Remise runden das Angebot gelungen ab.

Der ökologische Holzrahmenbau steht für ein gesundes Wohn- und Raumklima. Ein modernes Luft-Wärmepumpensystem bietet eine hohe Energieeffizienz und leistet somit einen Beitrag zum umweltbewussten Heizen.

Das 382 m^2 große, real geteilte Grundstück mit sonniger Süd-Ausrichtung bietet Ihnen ein Maximum an Privatsphäre.

Ausstattung PORTAL

Premium- Architekten-Stadthaus im Herzen von Holzkirchen
- architektonisches und ökologisches Juwel

Die wichtigsten Merkmale:
- Natürliche Perfektion und Nachhaltigkeit
- Ausführung als ökologischer Holzrahmenbau
- Sonniger Süd-Garten mit attraktiver Terrasse
- Real geteiltes Grundstück ca. 382 m^2
- Wohnfläche ca. 181 m^2
- 4 Zimmer / 3 Schlafzimmer möglich
- 2 Ensuite-Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad und begehbarer Ankleide im Obergeschoss
- Exklusiver Masterbereich mit Wellnessbad, Diele und Schlafzimmer im Studio des Dachgeschosses
- Attraktiver Bereich über der Remise (Garagenhaus)
für Wellness / Sauna / Fitness / Gäste / Homeoffice
- Großer, heller Hobbyraum im Untergeschoss
- 3 Badezimmer plus Gäste WC
- 2 Stellplätze in der Garage / Vorrichtungen für E-Mobilität
- Luftwärmepumpe mit Pufferspeicher und Photovoltaik-Anlage
- Frischwasserstation, Lüftungsanlage
- Erstbezug voraussichtlich im Sommer 2024

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale:
- Hochwertige Küche mit Markengeräten ist im Angebot inkludiert
- Ökologischer Holzrahmenbau / Vollholzhaus
- Außenfassade in Lärchenholz
- Dach aus Lignotrend Weißtannen-Elemente für Ästhetik und optimale Raumakustik
- Dachdeckung mit Dachziegel
- Niedrigenergie- & KfW Effizienzhaus nach GEG (KfW 55)
- Energiesparfenster mit 3-Scheiben-Verglasung
- Exklusive Lichttechnik, Dimmbarkeit
- Deckenhöhe im Erdgeschoss ca. 2,65 m
- Internetanschluss
- Naturgarten mit Hauptausrichtung nach Süden

- Alle Wege mit Naturgranitstein
- Doppel-Garage mit überdachtem Hauszugang

Lage PORTAL

Leben im Herzen von Holzkirchen

Die angebotene Architekten-Stadthaus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet in attraktiver Ortslage des ca. 19.000 Einwohner zählenden Marktes Holzkirchen.

Die Infrastruktur des nahen Holzkirchener Ortskerns gewährleistet eine hervorragende Voraussetzung für sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens (Bildung, Gesundheit, Einkauf, Freizeit, Versorgung).

Der Bahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Durch die direkte S-Bahn Anbindung Holzkirchens (S2) und die Nähe zur Salzburger Autobahn A8 erreichen Sie die Landeshauptstadt München in weniger als 30 Minuten.

Somit bietet die Lage des Einfamilienhauses ideale Voraussetzungen für berufstätige Pendler.

Der Freizeitwert wird zum einen geprägt durch herrliche Rad und Wanderwege in der Region und einem überregional bekannten Golfareal. Im Winter erstreckt sich ein anspruchsvolles Loipennetz in der unmittelbaren Umgebung. Die Nähe zu den oberbayerischen Alpen erhöht den ohnehin schon hohen Freizeitwert nachhaltig. So erreichen Sie das Tölzer Land, den Tegernsee sowie den Schliersee mit dem benachbarten Spitzingsee Skigebiet in ebenfalls weniger als 30 Minuten.

Die Kombination aus familienfreundlicher Wohnlage, direkter Verbindung zur Metropole München und der unmittelbaren Nähe zu den Alpen führt zu einem in dieser Form außergewöhnlichen Angebot.

Die wichtigsten Daten zur Infrastruktur im Überblick

Verkehrsanbindung:
S-Bahn Linie 2, Bayerische Oberlandbahn, DB-Regio, Buslinien, Autobahnanschluss A8

Bildungseinrichtungen:
Grund-, Haupt- Realschule, FOS, BOS, Gymnasium, Private Wirtschaftsschule, VHS, 5 Kitas, Montessori

Freizeit-Einrichtungen:
Hallenbad, Eisstadion, Fitnessstudios, Tennisclub, Kino- und Kulturhaus

Ärztliche Versorgung:
Ärztehaus, 5 Apotheken, ca. 20 Arztpraxen, 2 Seniorenheime

Einkaufsmöglichkeiten:
Bauernmarkt (Mittwoch und Samstag), Einkaufszentrum HEP, 5 Discounter und Drogeriemärkte

Energieversorgung:
Geothermie

Objekttitel

Premium Architekten-Stadthaus im Herzen von Holzkirchen
- architektonisches und ökologisches Juwel

Ihr Ansprechpartner

Herr Michael Kneissl

DALEXIS IMMOBILIEN

Hirtenweg 6

82031 Grünwald

Tel.: 0800.3253947
Fax.: +49.89.20072899

Mobil: +49.171.7333993
Homepage: www.dalexis-immobilien.de
E-Mail: m.kneissl@dalexis-immobilien.de

DALEXIS Immobilien hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien für den Kapitalanleger und den Eigennutzer und die Vermietung spezialisiert.

DALEXIS Immobilien bietet mit der langjährigen Erfahrungseiner Experten optimale Voraussetzungen, umden höchsten Anforderungen an eine zielgerichtete Planung für Ihr Vorhabengerecht werden zu können.

Das DALEXIS Immobilienteam besteht aus zahlreichen Spezialisten mit langjährigerReputation in der Immobilienbranche.

Diese Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit aber keine Haftung. Flächenangaben sind ca. Angaben. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

1. Maklervertrag

Mit Inanspruchnahme der Maklertätigkeit bzw. Aufnahme der Verhandlungen mit dem Verkäufer/Vermieter aufgrund des beiliegenden Angebotes kommt der Maklervertrag mit dem Kaufinteressenten/ Mietinteressenten zu den nachfolgenden Bestimmungen zustande.

2. Angebot

Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes/ der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadensersatz aus.

3. Vorkenntnis

Ist die vom Makler nachgewiesene Gelegenheit zum Abschluss des Vertrages dem Empfänger bereits bekannt, erklärt er das dem Makler innerhalb einer Frist von 5 Tagen und führt den Nachweis, woher seine Kenntnis stammt. Spätere Widersprüche braucht der Makler nicht gegen sich gelten zu lassen.

4. Doppeltätigkeit

Der Makler ist berechtigt, für beide Seiten des beabsichtigten Vertrages provisionspflichtig tätig zu werden.

5. Provision

Unsere Angebote sind grundsätzlich provisionspflichtig. Die Höhe der Provision entnehmen Sie bitte dem jeweiligen Angebot.