

Holzkirchen

# Neubau - DHH mit viel Platz für eine große Familie

Objektnummer: 24289004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 1.490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 200 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 250 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

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

Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24289004	Kaufpreis	1.490.000 EUR
Wohnfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Zustand der Immobilie	Erstbezug
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Bauweise	Massiv
Zimmer	7	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Badezimmer	3		
Baujahr	2024		
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz		

Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	LUFTWP	Endenergiebedarf	18.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2034	Energie- Effizienzklasse	A+
Befuerung	Luft/Wasser- Wärmepumpe		



Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

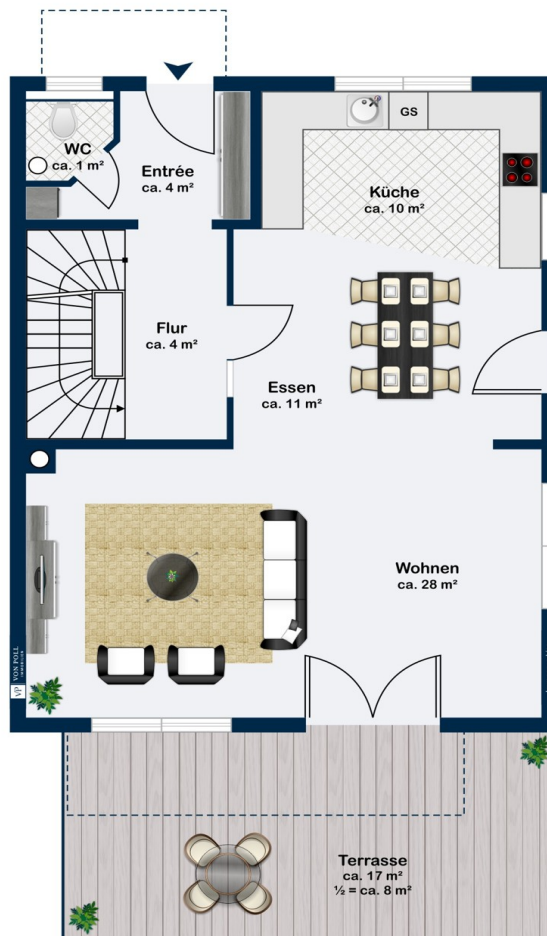
## Die Immobilie

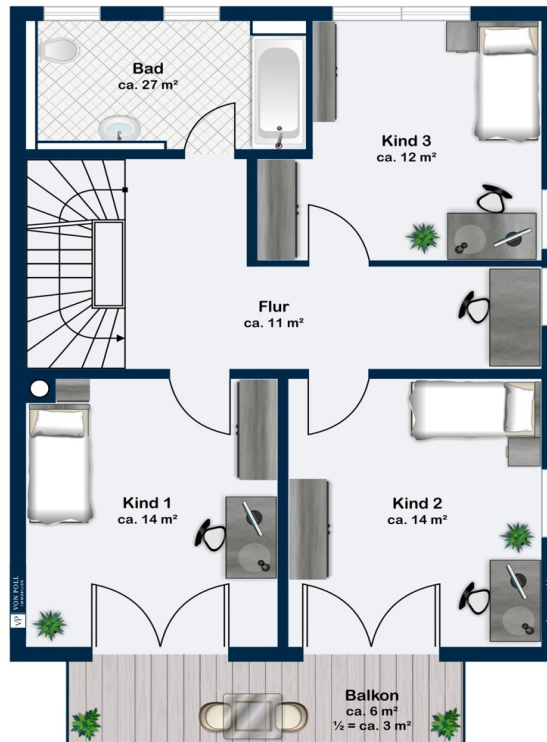


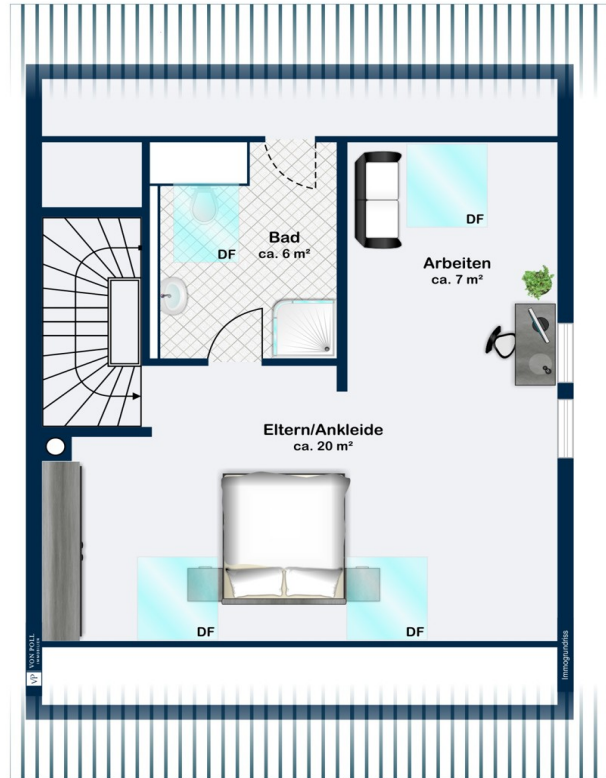


Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

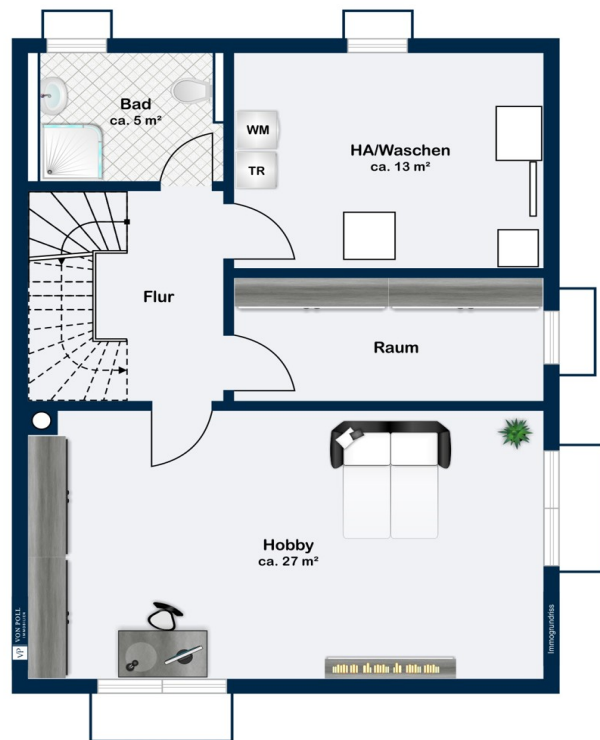
## Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Ein erster Eindruck

Das fertig gestellte Doppelhaus mit 2 Haushälften liegt in einer ruhigen Anliegerstraße von Holzkirchen und ist ab sofort beziehbar. Beide Häuser stehen zum Verkauf. Die DHH mit 7 Zimmern eignet sich hervorragend für eine große Familie. Im Erdgeschoss finden Sie ein Gäste WC und einen großzügigen offenen Wohn / Essbereich. Sowohl von der Küche wie auch aus dem Wohnzimmer können Sie den Garten und die Terrasse betreten. Im Obergeschoss liegen 3 Kinderzimmer, 2 davon mit Ausgang zum Balkon und ein Bad mit Badewanne. Über das geräumige Treppenhaus erreicht man das freundlich anmutende Dachstudio mit großen Fensterflächen und einem Sichtdachbalken, zusätzlichen ein Bad mit begehbare Dusche. Das Dachstudio eignet sich bestens für einen eigenen Elternbereich, Teenagerplatz, Spielbereich oder ein Homeoffice. Im Untergeschoss runden ein beheizter, tagesheller Hobbyraum mit Bad und Dusche das Platzangebot ab. Im Außenbereich steht ein Stellplatz und offener Carport zur Verfügung. Ein kleiner pflegeleichter Garten zieht sich um das gesamte Haus. Das Bauvorhaben wurde zur Qualitätssicherung von einem Sachverständigen begleitet und dokumentiert.

Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Ausstattung und Details

- Neubau, A+
- Hochwertige, große und energieeffiziente DHH,
- Massiver Baukörper aus hochgedämmten Ziegeln,
- Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage,
- Fußbodenheizung in allen Geschossen,
- Zusätzlicher Heizkamin für Holzofen,
- Massivholztreppen,
- Vorbereitung Solaranlage auf dem Dach und E- Anschluss für PKW,
- Luft, Wasser, Wärmepumpe mit Wärmerückgewinnung,
- Trinkwasseraufbereitung,
- Holzdielenböden in Eiche , moderne Fliesen und Keramik von Keramag,
- Kunststoffenster und elektrische Rollläden,
- Saunaanschluss im Untergeschoss,
- ISDN Anschluss und DVB-T / Antenne



Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte liegt absolut ruhig und doch zentral in Holzkirchen. In der Nähe befindet sich der Bahnhof und das Ortszentrum. Holzkirchen verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit allen wichtigen sozialen und öffentlichen Einrichtungen wie Ärzte, Schulen, Kindertagesstätten, sowie Bahn und S-Bahn Anschluss. Vielfältige Freizeit und Erholungsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung. Mit dem Auto sind Sie in Kürze auf der A8 oder auf der Bundesstraße Richtung Bayrische Berge und Seen.

Objektnummer: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 18.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2024. Die Energieeffizienzklasse ist A+. **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: 24289004 - 83607 Holzkirchen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)