

# **Landhaus Holzkirchen**

## **Spitzenlg. „Haid“ auf 765 m<sup>2</sup> Grund**

### **Do-Gge. SW-Lage, hochw. div. Extras...**

### **Kaufangebot von privat**

#### **Objekt**

**Ein auch optisch echtes Landhaus der Extraklasse, natürlich freistehend, ruhig, zentral, nicht neu aber hochwertig, massiv und gemütlich mit interessantem, großzügigen Grundriss in der beliebten Lage „Haid“, die absolute Spitzenlage von Holzkirchen.**

Nach dem überdachten Zugang entlang der extra langen Doppelgarage, vorbei am massiven Gartenhaus im Stil eines kleinen Landhauses, kommt man zum großzügigen, bes. attraktiven Hauseingang der durch die darüber liegende Giebelüberbauung vom Wetter geschützt ist.

Im Eingangsbereich hat der Schreiner eine optimale Garderobe für viele Schuhe eingebaut. Gegenüber ist ein Gästezimmer bzw. Büro sowie ein kleines Duschbad mit WC. Über die großzügige Diele gelangt man über zwei Differenzstufen zum Esszimmer mit Wintergarten, übergehend zum Wohnbereich mit Blick in den großzügigen, nicht einsehbaren Garten der mit div. Philodendren, blühenden Sträuchern sowie kleinen Inseln pflegeleicht gestaltet ist. Im Blickfeld der Springbrunnen, wobei sich insbes. am Morgen und am Abend die Vögel um den besten Platz streiten. Das zu beobachten, ist jeden Tag ein Vergnügen. Zwei weitere große Granitbrunnen sind nicht nur eine Aufwertung des Gartens, man hat zum Gießen im Haus und Garten immer Regenwasser zur Verfügung.

Von der großzügigen Diele gelangt man zur Küche mit angrenzendem kleinen Frühstücksbereich, wenn es mal schnell gehen muss, und Speisekammer. Die Einbauküche besteht aus massiver Birke mit Granit-Arbeitsplatte, ausgestattet mit hochwertigen Elektro-Geräten. Eine massive Treppe mit Holzauflage und wundervollem, massiven Messing-Handlauf führt ins Obergeschoß mit insges. drei großen Räumen, wobei ein späterer Giebelanbau als Büro dient. Ein weiteres Zimmer mit eigener Dusche/WC führt zum großen Balkon. Zum Eltern-Schlafzimmer gelangt man über das extra große Bad mit Wanne, Dusche, zwei Waschbecken sowie, mit einer Westertüre abgetrennt, das WC mit Bidet. Die Fußbodenheizung im gesamten Wohnbereich vermittelt eine gleichmäßige Wärme.

## Wichtiges in Kurzform

- Baujahr 90, Giebelanbau 2012, optimale Süd-West-Ausrichtung;
- 765 m<sup>2</sup> Grund, real geteilt, sonnig und absolut ruhig;
- 36,5 cm Ziegelbauerwerk, Giebelanbau mit Vollwärmeschutz;
- Do-Garage in Übergröße 6 x 7 m + darüber liegendem Speicher,
- doppelte Dachdämmung = über dem Dach + innen zwischen den Sparren;
- sehr großes, voll massives Gartenhaus mit 3 Fenster + Fensterläden sowie div. Regalausstattung, Licht, wie ein kleines Landhaus;
- Vollkeller mit Außenzugang zum UG mit zusätzlicher „Hundedusche“
- EG + OG mit Balkon und großer, teils überdachter Terrasse mit finnischem Granit;
- ca. 200 m<sup>2</sup> Wfl. + 87 m<sup>2</sup> UG mit bewohnbarem Hobbyraum + Kellerräume;
- 5 große Zimmer im EG bzw. OG, 3 Bäder + heller Hobbyraum im UG;
- OG großes Marmor-Wannen-Duschbad +WC/Bidet + ein weiteres Duschbad + WC;
- Fußbodenheizung über Öl-ZH, Viessmann mit besten Werten + zusätzl. Heizkörper;
- Wohnbereich mit Bodenbelag in spanischem Cotto = optimale Wärmeübertragung;
- Heizkamin mit Warmluft kombiniert mit Grundofen für lang anhaltende Wärme;
- Wohnen-Essen mit 2.75 cm Raumhöhe;
- modernes Wohnen mit offenem, attraktiven Treppenhaus;
- 4.5m breite Kommode im Wohnen in Ulme massiv mit versenkbarem Fernseher;
- voll massive Schreinerküche mit hochwertigen Miele Elektro-Geräten;
- OG mit attr. massiven Schreinertüren in kanadischem Ahorn, im UG Fichte;
- eingebaute Garderobe in Fichte massiv mit raumhohen Schuhfächern;
- OG hohe Räume mit integriertem Giebel und attr. Spotbeleuchtung;
- komplettes Schlafzimmer mit hochw. Einbauten in Birke massiv sowie div. Büroeinbauten können übernommen werden;
- die Einbauküche sowie weitere hochwertige Einbauten verbleiben im Objekt;

## Verkehrsanbindung – Schulen

**Es gibt nur eine Gemeinde in unserem schönen Oberland mit dieser optimalen Verkehrsanbindung und dem hervorragenden Schulangebot – das ist Holzkirchen.**

Dazu 14 Kitas, Hort, Gymnasium + Privatschule mit Ganztagsunterricht, Realschule, FOS, Wirtschaftsschule, optimaler geht es nicht.

Zum Bahnhof mit S3, BRB und „Meridian“ gehen Sie nur 5 Min. In weiteren 25 Min. sind Sie am Münchner Hbf. Ebenso können Sie in entgegengesetzter Richtung über Rosenheim nach Salzburg oder Kufstein fahren. Optimal in jede Richtung.

Kindergärten, Grund- und Realschule sowie die private Grundschule mit Gymnasium und Wirtschaftsschule befinden sich in unmittelbarer Nähe. Ein staatl. Gymnasium sowie die FOS, herrlich gelegen mit eigenem Sportplatz ist in wenigen Min. mit dem Rad erreichbar. Eine weitere Grundschule, Mittelschule, Hallenbad / Mehrzweckhalle ist nur 10 Min. entfernt. Der Fußballplatz ist in unmittelbarer Nähe aber keineswegs störend. Wunderbar für Jungs.

## Lage

Die Marktgemeinde Holzkirchen hat ca. 17.000 Einwohner und liegt auf ca. 700 m Höhe.

Die Landschaft ist umgeben mit sanften Hügeln, das Bergpanorama im Blickfeld.

Man sagt: Holzkirchen ist „das Tor zum Oberland“.

Wie schön, dass bei uns noch Kühe auf der Weide und Pferde auf der Koppel zu sehen sind.

Wir liegen ca. 25 km südlich von München, im Dreieck zwischen unserer Landeshauptstadt, dem Tegernsee und Bad Tölz-Lenggries.

Das einmalige Verkehrs -/Schul- und Sportangebot mit Ganztagschulen und hervorragender Infrastruktur hat Firmen wie Bosch, Sandoz-Hexal usw. mit ca. 3000 Arbeitsplätzen nach Holzkirchen gezogen. Zudem freuen sich Eltern über das große Angebot an Kita-Plätzen. Sehr beliebt ist das HEP = „Holzkirchner Einkaufsparadies“ wie auch das Ärztehaus „Atrium“ am Bahnhof mit vielfältigem Angebot an Ärzten, „MediFit“, Apotheke, Gastronomie usw.

**Wie bereits beschrieben, könnte die Lage dieses ansprechenden Anwesens nicht besser sein. Ruhig, sonnig, zentral mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufen, Bahnhof, Arbeit, Sport usw. Bei Schnee haben wir die Langlaufloipen sowie auch kleine Hügel zum Schlittensfahren fast „vor der Haustüre.“ Auch für einen erholsamen Spaziergang im Wald oder über Wiesen und Felder müssen Sie nicht erst das Auto rausholen.**

**Für das sehr ansprechende Anwesen besteht kein Bebauungsplan. Sollte der Platz nicht ausreichen, auch eine Aufstockung wäre jederzeit möglich.**

**Aufgrund von Grundstücksgröße und Lage wäre sogar der Bau eines weiteren Einfamilienhauses zumindest nicht auszuschließen.**

**Der Verkauf erfolgt privat, so dass keine Maklergebühr anfällt.**

<b>Kaufpreis:</b>	<b>€ 1.98 Mio.</b>
<b>Energieverbrauch:</b>	<b>134.18 kWh/(<sup>2</sup>.)</b>
<b>Besichtigung / Übergabe:</b>	<b>nach Vereinbarung, jederzeit möglich;</b>
<b>Kontakt:</b>	<b>08024-91448 bzw. 0171 – 214 00 60</b>
	<b><u><a href="mailto:helgamanger@gmx.de">helgamanger@gmx.de</a></u></b>

**Ich freue mich auf Ihren Anruf, gerne auch am Wochenende.**

Mit freundlichen Grüßen

*Helga Manger*