



## 83607 Holzkirchen

Vor den Toren Münchens:  
Ihr neues Familiendomizil mit bester Verkehrsanbindung  
- Top für Pendler



**162 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**383,5 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**5**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIEN**  
Michael Kneissl  
Tel.: 00491717333993  
[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	162 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	383,5 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Preise & Kosten

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	2026
----------------	------

### Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

offene Küche ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Zuhause in Holzkirchen!

Diese exquisite Neubau-Doppelhaushälfte in Föching vereint modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage vor den Toren Münchens. Perfekt für Pendler, bietet dieses schlüsselfertige Haus eine ideale Wohnumgebung.

Erleben Sie hochwertigen Wohnkomfort auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen und dem Souterrain. Diese Doppelhaushälfte beeindruckt mit einer massiven Ziegelbauweise und einer bemerkenswerten Energieeffizienz. Die sonnige Südausrichtung und der schöne Garten mit Terrasse laden zum Entspannen ein.

Der offene Küchenbereich und der moderne Grundriss schaffen ein großzügiges Wohngefühl. Das Dachgeschoss beherbergt ein attraktives Studio, das individuell gestaltbar ist, während das Untergeschoss zusätzlichen Wohnraum mit Hobbyraumqualität bietet. Die Fußbodenheizung in allen Bereichen und die hochwertige Badkeramik unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard.

Ein umweltfreundliches Luft-Wärmepumpensystem ersetzt fossile Brennstoffe. Die Photovoltaikanlage mit Pufferspeicher sorgt für effiziente Energieversorgung.

Nutzen Sie die schnelle Verbindung nach München über die A8 und die S-Bahn. Die Nähe zum Oberland, einschließlich der Gebiete Tegernsee, Bad Tölz und Schliersee, bietet eine reiche Naturkulisse und Freizeitmöglichkeiten.

Diese Immobilie ist aktuell noch mit beiden Doppelhaushälften verfügbar und bietet Familien und Baupaaaren die Möglichkeit, ihre Vorstellungen mit einem etablierten Bauunternehmen zu verwirklichen. Zögern Sie nicht, die perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle für Ihre Familie zu entdecken!



## Beschreibung

Willkommen zu Ihrem zukünftigen Zuhause in Holzkirchen!

Diese exquisite Neubau-Doppelhaushälfte in Föching vereint modernes Wohnen mit einer attraktiven Lage vor den Toren Münchens. Perfekt für Pendler, bietet dieses schlüsselfertige Haus eine ideale Wohnumgebung.

Erleben Sie hochwertigen Wohnkomfort auf ca. 162 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen und dem Souterrain. Diese Doppelhaushälfte beeindruckt mit einer massiven Ziegelbauweise und einer bemerkenswerten Energieeffizienz. Die sonnige Südausrichtung und der schöne Garten mit Terrasse laden zum Entspannen ein.

Der offene Küchenbereich und der moderne Grundriss schaffen ein großzügiges Wohngefühl. Das Dachgeschoss beherbergt ein attraktives Studio, das individuell gestaltbar ist, während das Untergeschoss zusätzlichen Wohnraum mit Hobbyraumqualität bietet. Die Fußbodenheizung in allen Bereichen und die hochwertige Badkeramik unterstreichen den hohen Ausstattungsstandard.

Ein umweltfreundliches Luft-Wärmepumpensystem ersetzt fossile Brennstoffe. Die Photovoltaikanlage mit Pufferspeicher sorgt für effiziente Energieversorgung.

Nutzen Sie die schnelle Verbindung nach München über die A8 und die S-Bahn. Die Nähe zum Oberland, einschließlich der Gebiete Tegernsee, Bad Tölz und Schliersee, bietet eine reiche Naturkulisse und Freizeitmöglichkeiten.

Diese Immobilie ist aktuell noch mit beiden Doppelhaushälften verfügbar und bietet Familien und Baupaaren die Möglichkeit, ihre Vorstellungen mit einem etablierten Bauunternehmen zu verwirklichen. Zögern Sie nicht, die perfekte Balance zwischen städtischem Komfort und ländlicher Idylle für Ihre Familie zu entdecken!

## Lage

Leben vor den Toren Münchens:  
- Föching in der Marktgemeinde Holzkirchen

Inmitten der reizvollen Landschaft zwischen der Metropolregion München und dem Voralpenland, präsentiert sich Holzkirchen mit dem Motto „Wir liegen richtig“.

Als einwohner- und wirtschaftsstärkste Gemeinde im Landkreis Miesbach werden Bürgern, Unternehmen und ihren Mitarbeitern ideale Bedingungen zum Leben und Arbeiten geboten.

Eine optimale Lage und gute Erreichbarkeit auf Schiene und Straße kennzeichnen den Ort. Ob mit der Münchner S-Bahn, der stündlich verkehrenden Bayerischen Regiobahn oder dem Auto über die Autobahn A8; Holzkirchen ist dank seiner verkehrsgünstigen Lage sehr gut angebunden. Vom Münchner Flughafen „Franz Josef Strauß“ erreichen Sie Holzkirchen über die Autobahn in rund 45 Minuten.

Wohn- und Lebensqualität

In Holzkirchen wird Wert auf eine Balance zwischen Traditionen und Innovationen gelegt. Der Erhalt der bäuerlichen Kultur und ein Wachstum mit Augenmaß sind für die Gemeinde ein wichtiges Ziel. Insbesondere in den umliegenden Ortsteilen von Holzkirchen finden sich noch viele bewirtschaftete Bauernhöfe. Gleichzeitig entstehen ebenso auch moderne und energieeffiziente Gebäude, von Familienhäusern bis hin zu Schul- und Kindergartenbauten in der Marktgemeinde.



Für eine Gemeinde einer solchen Größenordnung in Bayern ist, von der Kinderkrippe bis zum Abitur, das lückenlose Angebot an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten, fast einmalig. Zu einem hervorragenden Angebot an Aus- und Weiterbildung, wird zusätzlich ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten und zahlreiche soziale Anlaufstellen zur Verfügung gestellt. Über 100 Vereine prägen das kulturelle und soziale Leben im Ort. Eine Vielzahl an stationären und offenen Einrichtungen, Angebote an ambulanten Diensten und Kirchengemeinden runden das Angebot in der Marktgemeinde Holzkirchen ab.









