



83607 Holzkirchen

HAUS 1 / Premium-Stadthaus im Herzen von Holzkirchen - architektonisches und ökologisches Juwel



218 m²
Wohnfläche

380 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	218 m ²
Grundstücksfläche	380 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	2023
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.05.2033
Baujahr (Haus)	2023
Endenergiebedarf	7.00
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bauweise

Holzbauweise ✓

Küche

Einbauküche ✓

offene Küche ✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

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. 380 m²
- Wohnfläche ca. 218 m²
- 5 Zimmer / 4 Schlafzimmer möglich
- 2 Ensuite-Schlafzimmer mit jeweils eigenem Bad und begehbarer Ankleide im Obergeschoss
- 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 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



Beschreibung

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

Das exklusive Ensemble der beiden neuen, 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 erfolgte 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. 218 m² 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 380 m² große, real geteilte Grundstück mit sonniger Süd-Ausrichtung bietet Ihnen ein Maximum an Privatsphäre.

Lage

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

























