



83607 Holzkirchen

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



145 m²
Wohnfläche

365,5 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145 m ²
Grundstücksfläche	365,5 m ²
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
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	2026
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Dachform

Satteldach ✓

Küche

offene Küche ✓

unterkellert

unterkellert nein

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Vor den Toren Münchens
Attraktive Neubau-Doppelhaushälfte in Föching
- ideale Wohnlage für Pendler

Merkmale

- Schlüsselfertige Doppelhaushälfte mit attraktiver Ausstattung
- Geplante Fertigstellung im Sommer 2027
- Aktuelle noch beide Doppelhaushälften verfügbar (Familien / Baupaare)
- Etabliertes, regionales Bauunternehmen
- Ziegel-Massivbauweise
- Hohe Energieeffizienz
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 317 m² zuzüglich anteiliger Verkehrsfläche
- Wohnfläche ca. 145 m²
- Offener, moderner Grundriss
- Sonnige Südausrichtung
- Schöner Garten mit Sonnenterrasse
- Attraktives Studio im Dachgeschoss / individuell planbar
- Einzelgarage und Außenstellplatz
- AUF WUNSCH MÖGLICH: Keller mit Wohnraumqualität / Aufpreis = 70.000,--

Ausstattung

- Individuelle Einflussnahme bei der Aufteilung und Ausstattung möglich
- Komfortable Einzelgarage mit zusätzlichem Außenstellplatz
- Vorbereitete Leerrohre für die Errichtung einer E- Ladestation
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, Fluren und den Hobbyräumen
- Fenster mit Wärmeschutz-Dreifachverglasung
- Moderne Badkeramik und Armaturen von namhaften Herstellern
- Umweltfreundliches, modernes Luft-Wärmepumpensystem ohne Einsatz fossiler Brennstoffe
- PV-Anlage mit Pufferspeicher und Frischwasserstation für Warmwasseraufbereitung

Lage:

- Schnelle Verbindung nach München über die A8 und die S-Bahn
- Perfekt für Pendler
- Direkte Erreichbarkeit des Oberlands mit den Gebieten Tegernsee, Bad Tölz und Schliersee
- Traumhafte Natur in unmittelbarer Umgebung



Beschreibung

Vor den Toren Münchens entsteht in attraktiver, pendlerfreundlicher Lage von Holzkirchen/Föching eine hochwertige Neubau-Doppelhaushälfte in solider Ziegel-Massivbauweise. Das Haus überzeugt durch einen modernen, offenen Grundriss, sonnige Südausrichtung und hohe Energieeffizienz – ideal für Familien und Paare. Die Fertigstellung ist für Sommer 2027 geplant. Aktuell sind noch beide Haushälften verfügbar – auch ideal für Familien oder Baupaare.

Auf einem real geteilten Grundstück (ca. 317 m² zzgl. anteiliger Verkehrsfläche; gesamt ca. 366 m²) stehen ca. 145 m² Wohnfläche auf drei Etagen zur Verfügung. Insgesamt bietet das Haus 5 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, ein Bad sowie ein Gäste-WC. Die offene Küche integriert sich in den großzügigen Wohn-/Essbereich und führt direkt auf die Sonnenterrasse und in den Garten. Highlight ist das flexibel nutzbare Studio im Dachgeschoss, ideal als Homeoffice, Gäste- oder Hobbybereich.

Die Ausstattung ist hochwertig und zukunftsorientiert: Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Wärmeschutzfenster, moderne Badkeramik/Armaturen, Luft-Wärmepumpe ohne fossile Brennstoffe, PV-Anlage mit Pufferspeicher sowie Frischwasserstation. Leerrohre für eine E-Ladestation sind vorbereitet. Eine Einzelgarage und ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Optional ist ein Keller in Wohnraumqualität möglich (Aufpreis 70.000 €).

Die Lage in Föching vereint Ruhe und Natur mit hervorragender Anbindung: München erreichen Sie schnell über die A8 oder die S-Bahn. Gleichzeitig eröffnet die unmittelbare Nähe zum Oberland beste Freizeitmöglichkeiten – vom Tegernsee über Bad Tölz bis zum Schliersee. Eine Neubauimmobilie, die modernes Wohnen, nachhaltige Technik und eine erstklassige Lage vor den Toren Münchens in idealer Weise verbindet.

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.





