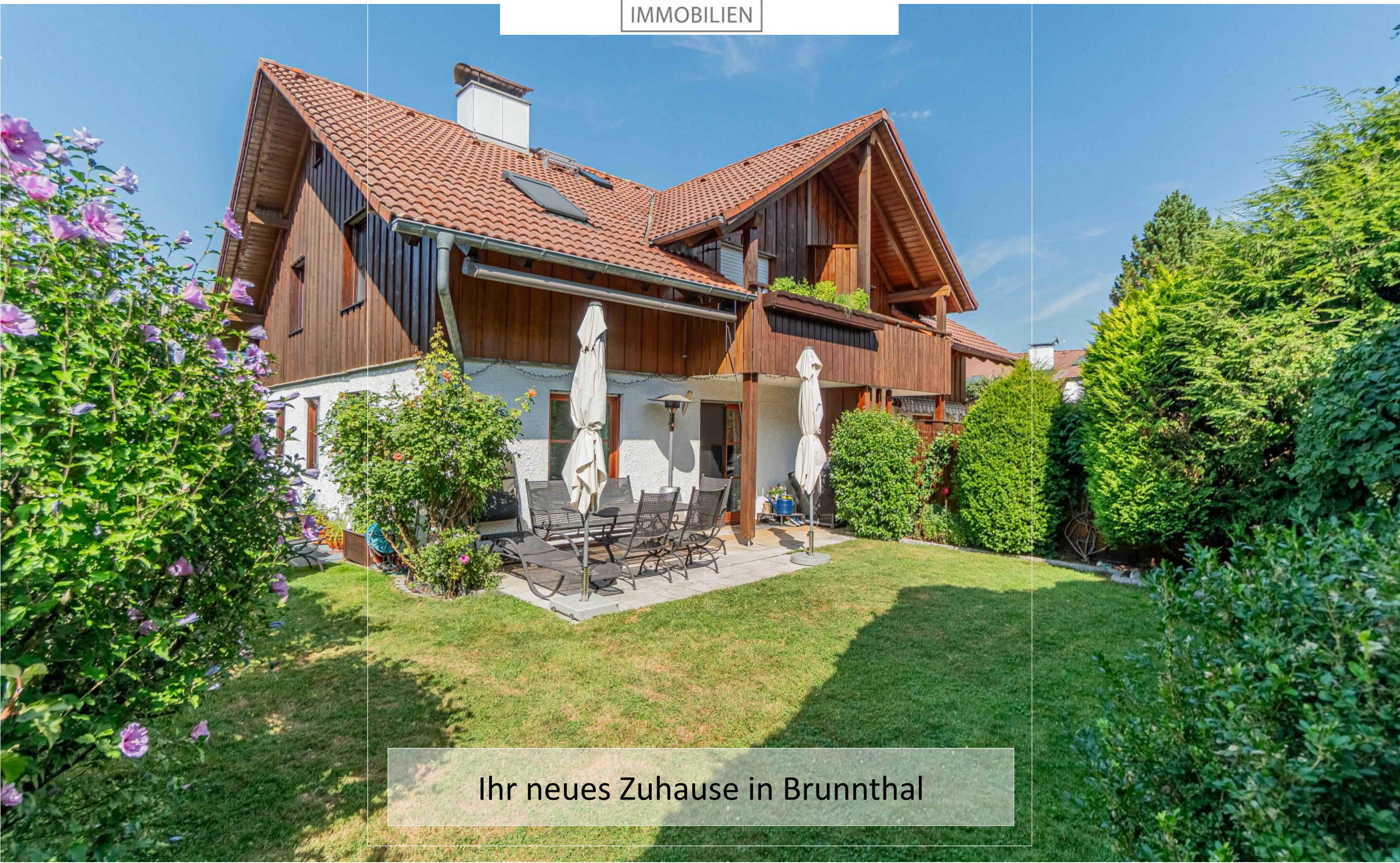


MICHAEL WÖHRY

Appler
IMMOBILIEN



Ihr neues Zuhause in Brunnthal



WENN AUS EINEM HAUS EIN ZUHAUSE WIRD.

Ein zukünftiges Zuhause zu finden ist heute nicht leicht. Zu teuer, am falschen Ort oder schon verkauft. Zu klein, zu alt oder zu laut neben der Hauptstraße.

Dieses Haus fällt in vielen Bereichen positiv auf. **Positiv kompakt:** kein Raum zu viel und nicht zu viele Flächen zu pflegen. Perfekt für zwei bis drei Personen. **Positiv gepflegt:** keine Baustelle, kein Renovierungsstau, nicht unfachmännisch verbastelt. Dieses Haus wurde über viele Jahre von den Eigentümern liebevoll gepflegt und in Stand gehalten. **Positiv harmonisch:** Offene Grundrissgestaltung, viel Licht und hohe Räume schaffen ein harmonisches Raumgefühl. Das Haus, welches wir Ihnen heute zum Kauf anbieten, bietet viel Potential für ein Pärchen oder eine kleine Familie, die eine lebenswerte Gemeinde zu schätzen weiß, aber auch nicht auf die Vorzüge der nahegelegenen Stadt München verzichten möchten. Auf den nächsten Seiten möchte ich Ihnen diese besondere Immobilie näher vorstellen.

Als Kaufmann mit einer großen Leidenschaft für die Immobilie, sehe ich meine Aufgabe weniger als Makler, sondern mehr als Ihr Partner. Nicht zuletzt in meiner individuellen, persönlichen Betreuung, bei der Sie mit Ihren Wünschen und Bedürfnissen an erster Stelle stehen.

Ich bin Ihr Reisepartner auf der Suche nach der passenden Immobilie.

Sind Sie bereit für ein neues Reiseziel?

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

Dipl. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

ICH HABE EINEN GANZ
EINFACHEN GESCHMACK.
ICH BIN IMMER MIT DEM
BESTEN ZUFRIEDEN. OSCAR WILDE



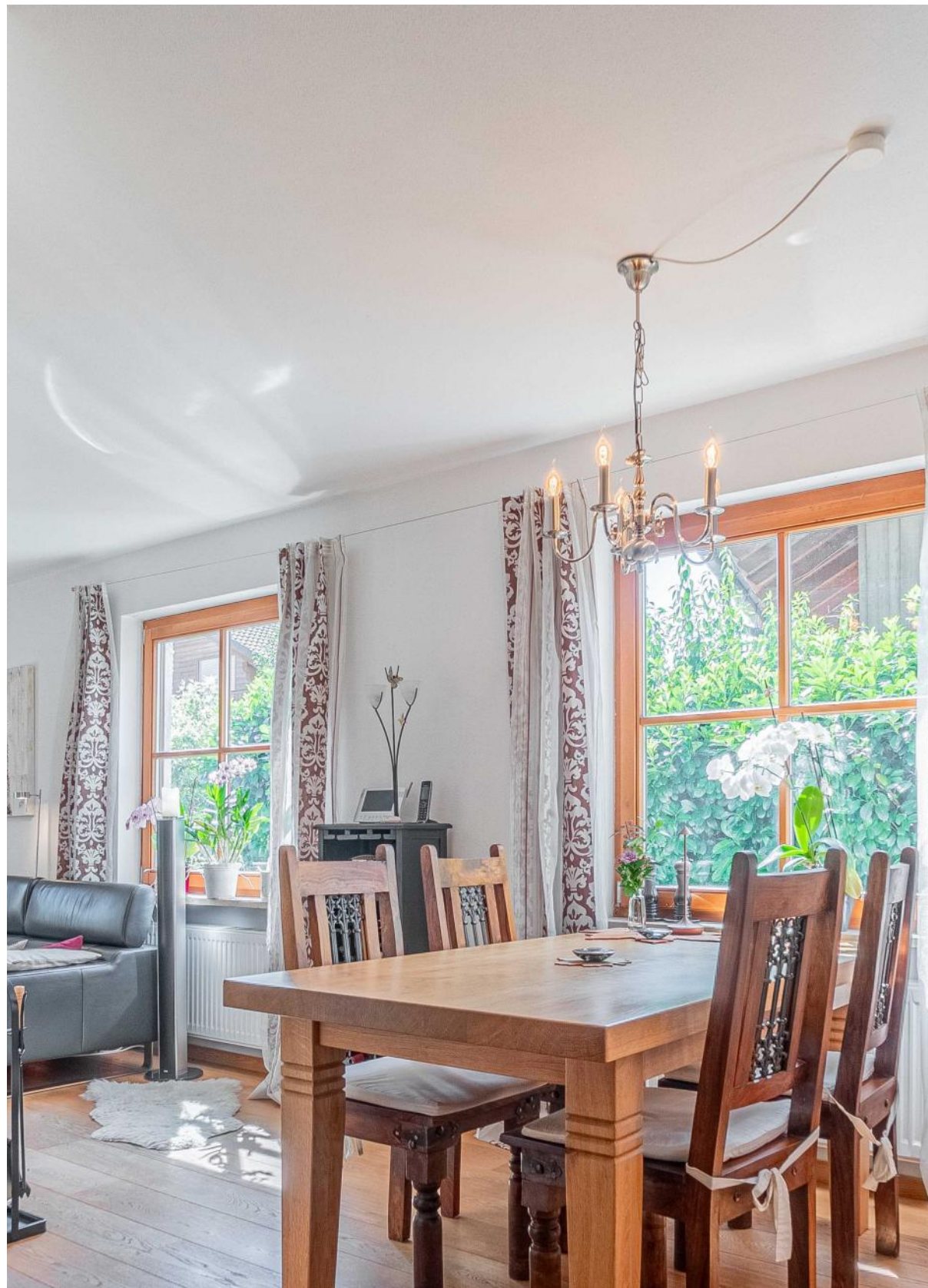
VERSUCHUNGEN
SOLLTE MAN NACHGEBEN. WER WEISS,
OB SIE WIEDERKOMMEN.

OSCAR WILDE

WICHTIGE DATEN IM ÜBERBLICK

Objektart:	Doppelhaushälfte
Baujahr:	1988
Etagen:	UG, EG, DG
Anzahl Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1 + Gäste-WC
Wohnfläche:	ca. 118 m²
Nutzfläche:	ca. 60 m² (Keller und Lagerflächen)
Grundstücksfläche:	ca. 347 m² (nach WEG geteilt)
Miteigentumsanteil:	1/4 vom Gesamtgrundstück 1.388 m²
Stellplätze:	1 Stellplatz in der Garage , 1 Außenstellplatz
Objektzustand:	sehr gepflegt
Qualität der Ausstattung	normal bis gehoben
Bezugsfrei:	ab sofort
Heizungsart:	Zentralheizung
Energieträger:	Öl
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert:	122,7 kWh (m².a), D
Gültig bis:	12.11.2033

Kaufpreis: **859.000 €**
zzgl. Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem notariell beurkundeten Kaufpreis.



FAZIT

Leben in ruhiger Lage. Angebunden mit kurzen Wegen. Wohnen in gemütlichem Ambiente.

Ein sehr gepflegtes Haus ohne Renovierungsbedarf in einer guten Lage von Brunnthäl.

Für eine kleine Familie oder ein Pärchen ein vielseitig nutzbares Zuhause.

Willkommen zu Hause

In einer angenehm ruhigen Lage von Brunnthäl steht diese schöne Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1988. Seitdem wurde das gemütliche Zuhause von den Eigentümern mit Liebe gepflegt und stilvoll eingerichtet. Das Haus wurde in Massivbauweise gebaut und der zukünftige Eigentümer kann auf eine solide Bausubstanz aufbauen ohne aktuellen Renovierungsbedarf.

Die zeitlose Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und ihr großzügiges Wohnkonzept, eine sonnige Südterrasse und einen eingewachsenen Garten, der viel Privatsphäre bietet. Das offene Wohnkonzept mit großzügigem Wohn- und Essbereich, großen Fenstern, maßgefertigter moderner Küche und offenem Kamin schafft eine helle und zugleich gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangt man direkt auf die ca. 16 m² große Südterrasse. Ein seitlicher Gartenzugang sowie ein Gartenhaus ergänzen den Außenbereich.

Über eine schöne helle Holzterrasse gelangt man ins Dachgeschoss. Dort befinden sich drei helle Zimmer mit guten Stellflächen und Raumhöhen von bis zu 2,65 m sowie ein einladendes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne und Dachfenster. Ein Südbalkon und ein großer Speicher bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum. Das Untergeschoss erweitert die Wohnfläche um einen großen wohnlich eingerichteten Hobbyraum mit Parkett und Tageslichtfenstern sowie weitere Räume, darunter ein Saunabereich mit Duschkmöglichkeit und ein Abstellraum. Diese bieten wichtigen Stauraum und Platz für Ihre Schätze, Wein, Werkstatt oder Hobby.

Die solide Bausubstanz, hochwertige Parkett- und Fliesenböden sowie der gepflegte Gesamtzustand machen das Haus sofort einzugsbereit. Auch für Ihr Auto ist gut gesorgt. Der Stellplatz in der Einzelgarage wäre auch bereits für eine Wallbox vorbereitet. Zusätzlich gibt es noch einen Außenstellplatz für Ihr Auto oder Ihrer Gäste.

WILLKOMMEN ZUHAUSE

Zuhause ist nicht immer ein Ort,
Zuhause ist auch ein Gefühl.

Hier empfangen Sie Ihre Gäste.

Hier öffnen Sie Ihren Freunden die Tür.

Hier beginnt Ihr Weg in die Arbeit und
hier hängt auch Ihr vergessener

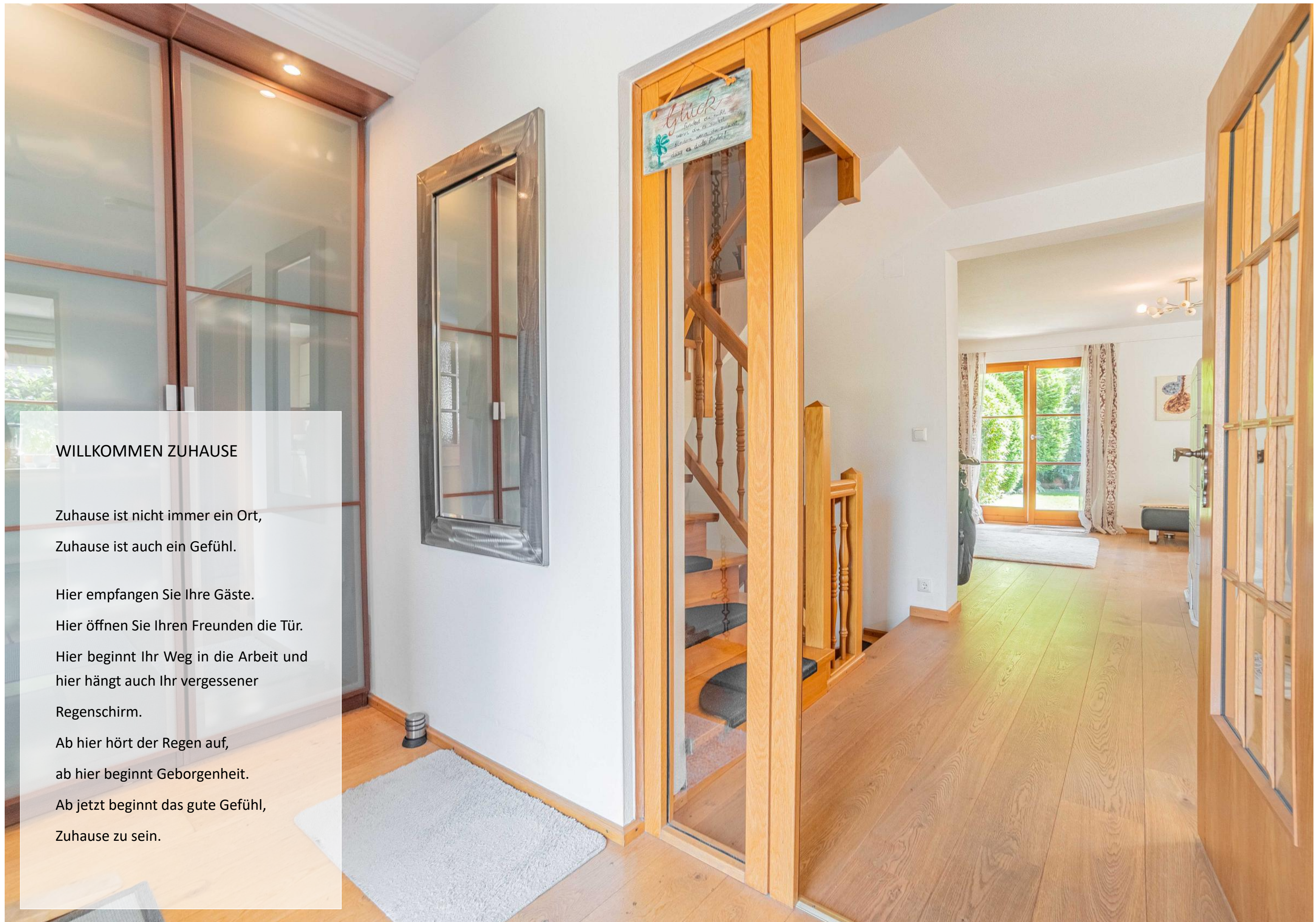
Regenschirm.

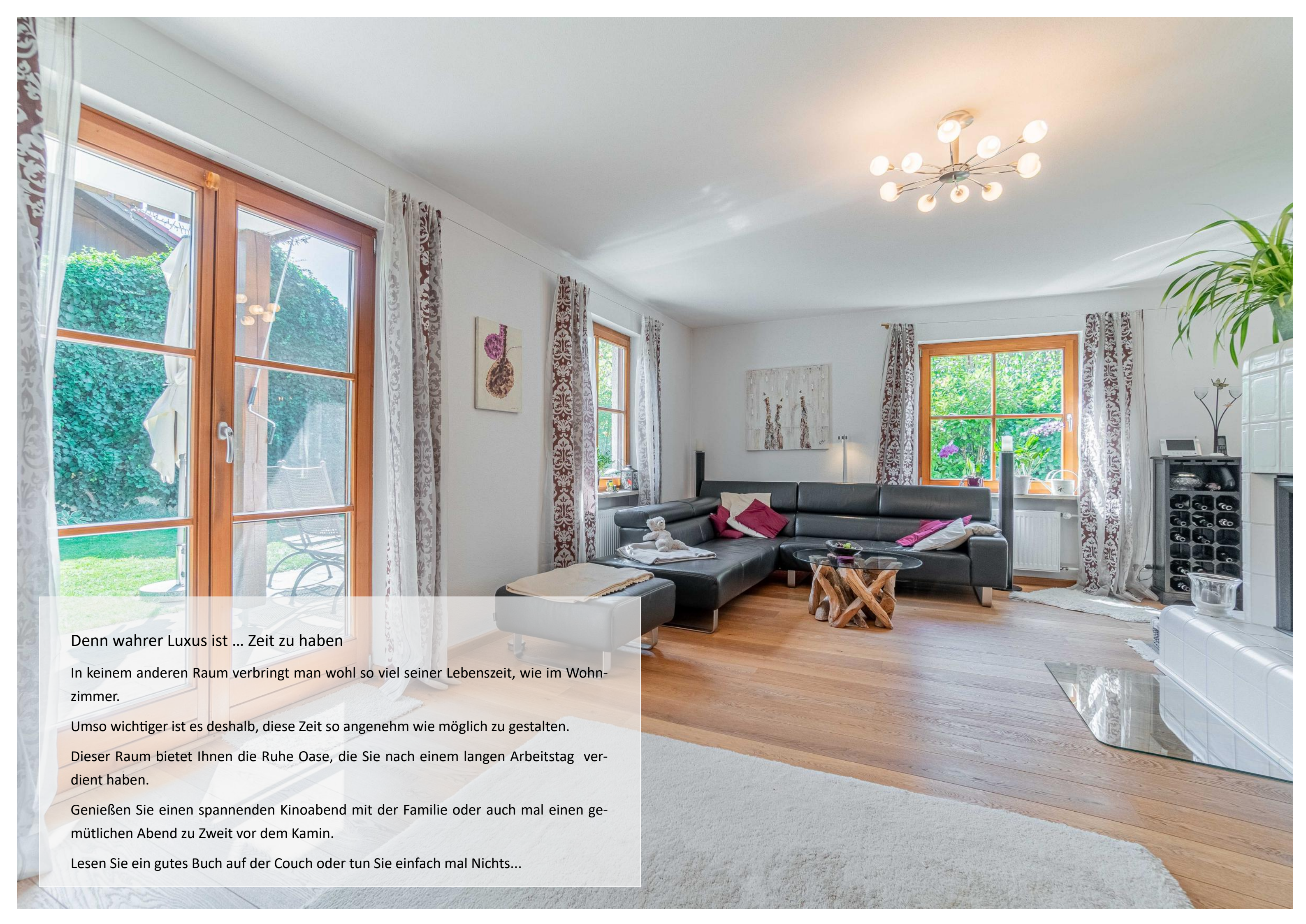
Ab hier hört der Regen auf,

ab hier beginnt Geborgenheit.

Ab jetzt beginnt das gute Gefühl,

Zuhause zu sein.





Denn wahrer Luxus ist ... Zeit zu haben

In keinem anderen Raum verbringt man wohl so viel seiner Lebenszeit, wie im Wohnzimmer.

Umso wichtiger ist es deshalb, diese Zeit so angenehm wie möglich zu gestalten.

Dieser Raum bietet Ihnen die Ruhe Oase, die Sie nach einem langen Arbeitstag verdient haben.

Genießen Sie einen spannenden Kinoabend mit der Familie oder auch mal einen gemütlichen Abend zu Zweit vor dem Kamin.

Lesen Sie ein gutes Buch auf der Couch oder tun Sie einfach mal Nichts...



Die besten Partys finden immer in der Küche statt...

Diese moderne Küche ist sehr hochwertig eingerichtet. Da lässt es sich wunderbar feiern, kochen, plaudern, naschen, trinken, backen, schlemmen, experimentieren, grillen, und ganz viel lachen ...



Gäste-WC im Erdgeschoss



Hauptbad im Dachgeschoss

Ihr Tageslichtbad verwöhnt Sie mit einer Badewanne zum entspannten Baden oder mit einer separaten Dusche für die kurze Erfrischung am Morgen.

Die im zeitlosen hellen Stil ausgestatteten Bäder sind in einem sehr gepflegten Zustand und erfüllen die gehobenen Ansprüche von heute im Bezug auf Fliesenfarben und Baddesign.





Helles Wohnzimmer mit gemütlichem Kamin ...



Großzügiges Schlafzimmer mit viel Platz für Kleiderschränke und Doppelbett



... und Essbereich zur offen gestalteten Küche



Wohnraum im Dachgeschoss für Arbeit, Hobby oder Gästezimmer



Gemütlich ausgebauter Hobbyraum mit 18 m² im Untergeschoss



Hier wohnt man gerne. Der Eingangsbereich vor dem Haus ...

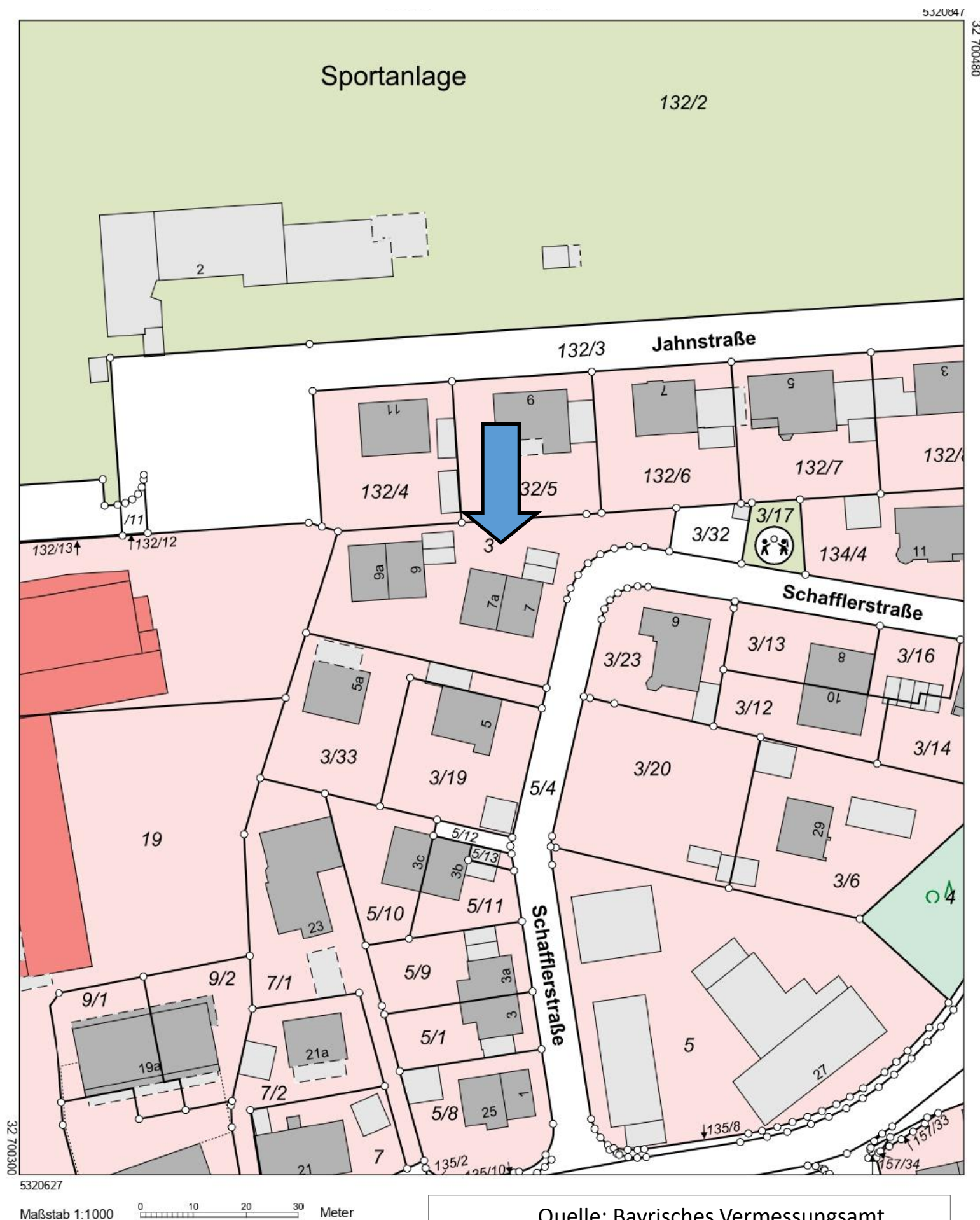


Im Sommer ein Paradies. Der liebevoll angelegte Garten mit Terrasse in Südausrichtung



... und gepflegte Nachbarschaft

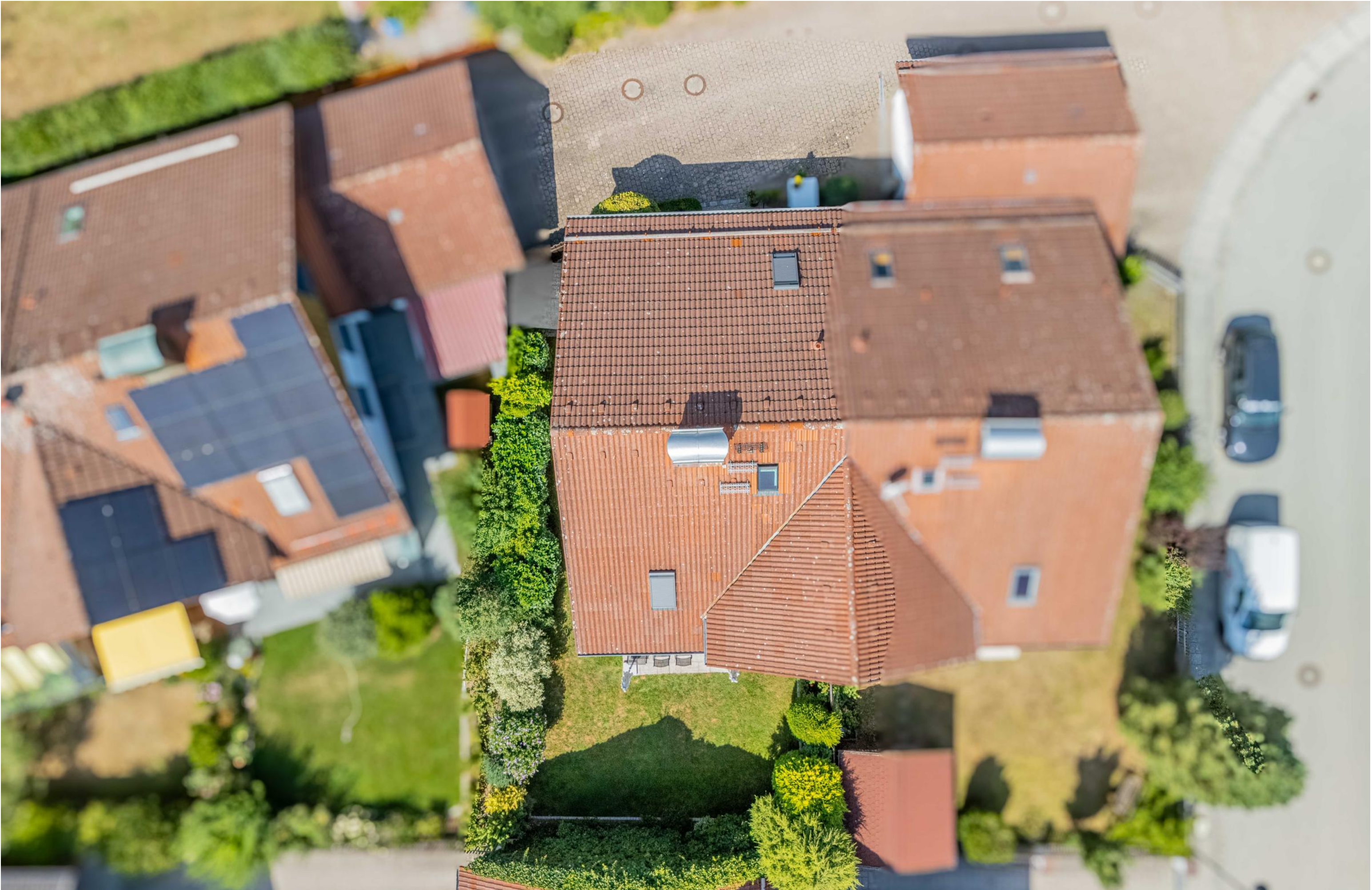
FLURKARTE



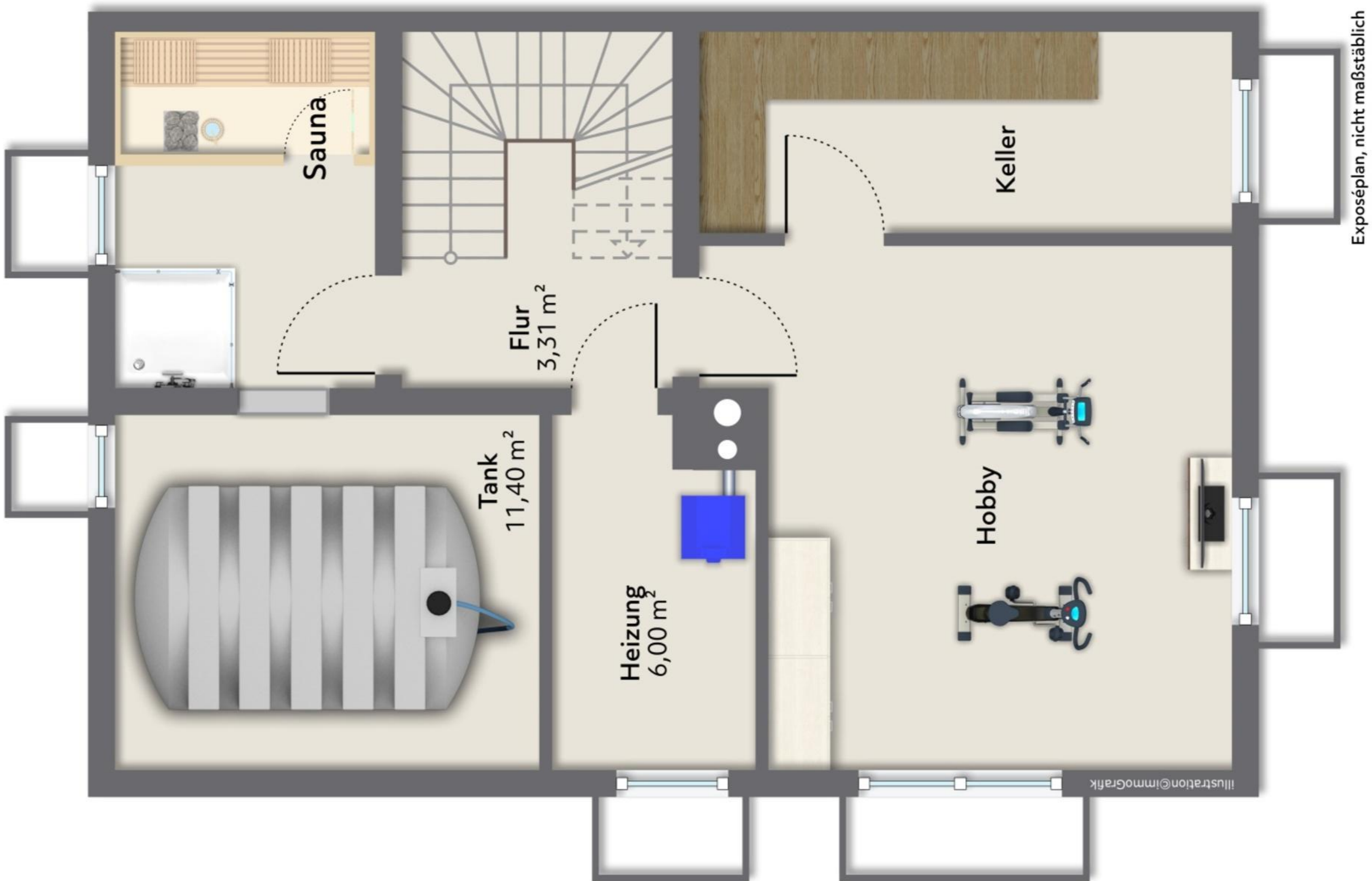
AUSZUG AUS DER BAUBESCHREIBUNG

Fundament:	Bodenplatte
Keller:	vollunterkellert, betonierte Außenwände,
Außenwände:	Massivbauweise (Ziegel 24 cm + 6 cm Dämmung)
Innenwände:	Ziegel,
	Wandstärken nach statischer Anforderung
Fassade:	gedämmt, grobe Putzstruktur, weiß gestrichen,
	Holzverschalung im Dachgeschoss
Dach:	Satteldach mit Zwischensparrendämmung,
	große Gaube, rote Dachziegel,
Türen:	Holztüren furniert, Holzzargen
	Höhe ca. 2,00 m, Drückergarnitur aus Messing
Fenster:	Holzspinnenfenster, 2-fach Verglasung,
	Alugriffe, teilweise Rollläden mit Handgurt
Decke:	Stahlbeton verputzt (UG-EG, EG-DG),
	Holzbalkendecke (Dachspitz)
Lichte Raumhöhe:	ca. 2,65 m (DG), ca. 2,43 m (EG)
Bodenbelag:	Parkett, Fliesen, Steinteppich (Badezimmer),
	Terrasse mit Steinplatten, Balkon mit Fliesen
Sanitär:	DG: Hauptbad mit Badewanne, Dusche,
	Waschbecken, WC, EG: Gäste WC mit WC
	und Waschbecken,
Heizung:	Zentralheizung, Öl (Baujahr 1988)
	+ neuer Brenner 2020, Stahltank 8.000 Liter
	Heizkörper thermostatgesteuert,
Elektrik:	Hauptverteilung mit FI, NYM Kabel 3-adrig,
	Schalterprogramm aus dem Baujahr, Glasfaser-
	anschluß, Wallbox bei Garage vorbereitet
Sonderausstattung:	Einbauküche, Kamin im Wohnzimmer,
	Sauna, Sicherheitskonzept, Markise

LAGEPLAN



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS

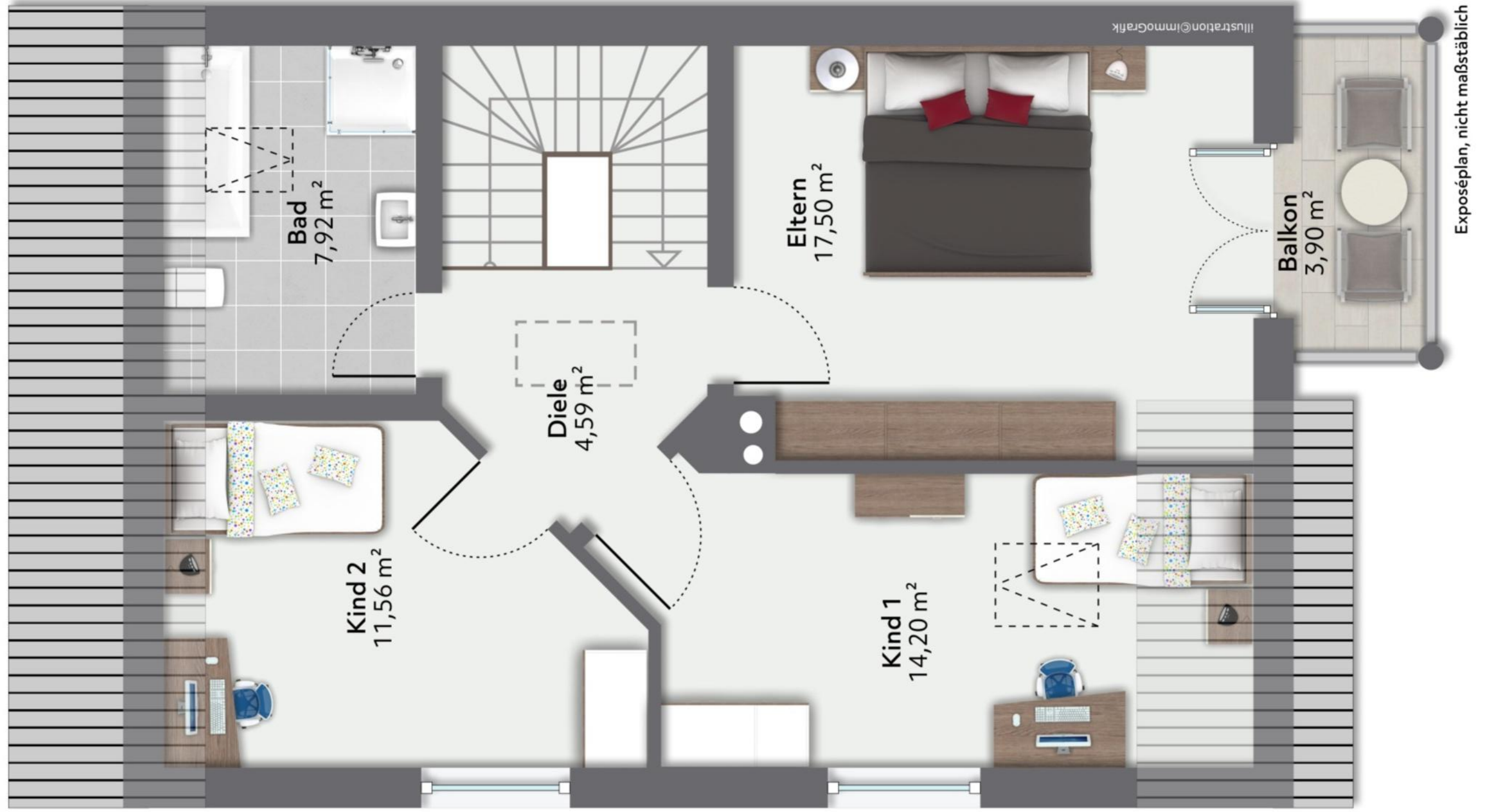


Exposéplan, nicht maßstäblich

GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS DACHGESCHOSS



IN BRUNNTHAL ZUHAUSE

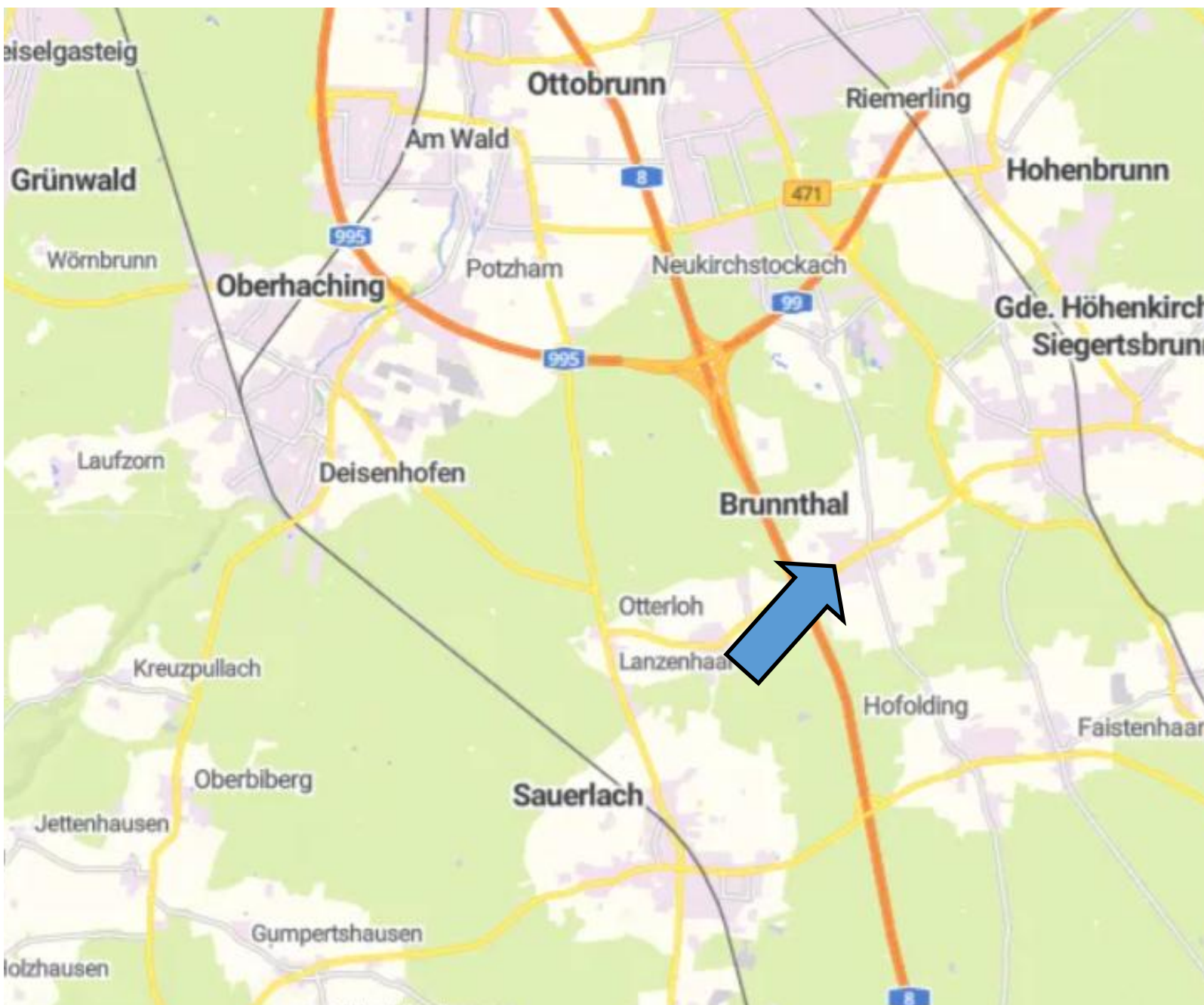


SCHAFFLERSTRASSE

RUHIG. STADTNAH. NATÜRLICH GRÜN.

Geprägt von charmanten Häusern aus verschiedenen Baujahren mit idyllischen Gärten und gepflegten Straßenzügen vermittelt die Schafflerstraße ein ganz besonderes Gefühl von Behaglichkeit. Auch auf gute Nachbarschaft wird hier noch Wert gelegt. Die ruhige Lage des Grundstücks und die gewachsene Wohnstruktur der Ortschaft bilden die Basis für eine Wohn- und Lebensqualität auf überdurchschnittlichem Niveau.





Wichtige Informationen zur Infrastruktur kurz zusammengefasst

- ca. 21 km von Brunnthal nach München (Marienplatz)
- ca. 48 km bis zum Münchner Flughafen
- Autobahnen A8 und A99,
- nur 4 km bis zur Anschlussstelle „Hofolding Forst“ an der A8
- Bahnanschluss in Höhenkirchen-Siegertsbrunn (S7) in ca. 3 km,
- Busanbindung mit Buslinie 216, 216V, 244 (Bushaltestelle in 250m)
- Supermärkte und Discounter, Bäcker, Metzger, Apotheken und Ärzten im Umkreis

DIE LAGE

Dieses gemütliche Haus steht in der Gemeinde Brunnthaler, einer gefragten, familienfreundlichen Wohnlage im südöstlichen Münchner Umland. Diese überzeugt durch eine hervorragende Verkehrsanbindung dank der Nähe zu den Autobahnen A8 und A99, sowie zur S-Bahn Höhenkirchen-Siegertsbrunn und mehreren Buslinien. So kommen Sie schnell nach München, ins Umland und zu den wichtigen Arbeitgeberstandorten im Südosten der Stadt – ideal für Pendler und alle, die Mobilität schätzen.

Der Ort selbst verfügt über eine sehr gute Infrastruktur: Von Grundschule, Kita, Kindergärten und Spielplätzen über einen Dorfladen, eine Hausarztpraxis bis hin zu vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten wie Tennis- und Fußballanlagen, Sportvereinen, Reiterhöfen und der Golfanlage Brunnthaler. Im nahegelegenen Gewerbegebiet finden sich zudem Fitnessstudio, Bowlingbahnen, Boulderwelt sowie zahlreiche Outlets, Restaurants und Geschäfte wie Rewe, Aldi, Denn's Biomarkt, Rossmann und viele weitere. Ergänzt wird das Angebot durch gute Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, Ärzte, Apotheken und Gastronomie in den umliegenden Gemeinden.

Auch Naturliebhaber kommen hier auf ihre Kosten: Weitläufige Wiesen, Wälder sowie Rad- und Spazierwege rund um Brunnthaler laden zu erholsamen Stunden im Freien ein. Gleichzeitig erreicht man das Alpenvorland mit seinen Seen – etwa Tegernsee und Chiemsee – sowie die Skigebiete der Bayerischen Alpen in kurzer Zeit.

Insgesamt verbindet die Lage die Vorzüge eines naturnahen, ruhigen Wohnumfelds mit der Nähe zur Metropole München und bietet damit eine hohe Wohn- und Lebensqualität für unterschiedlichste Bedürfnisse.

Die Natur beginnt vor Ihrer Haustür und wartet nur darauf,
von Ihnen erkundet zu werden.

Guter Service ist für uns Verpflichtung

Besichtigung

Gerne nehme ich mir die Zeit, Ihnen in einem Einzeltermin vor Ort das Haus zu zeigen und Ihre Fragen zu beantworten. So können Sie das sonnige Grundstück und die ruhige Lage kennenlernen. Dabei sichere ich Ihnen immer die nötige Diskretion zu.

Notarservice

Sie erhalten alle Vertragsunterlagen wie Kaufvertrag und Teilungserklärung rechtzeitig vor dem vereinbarten Notartermin. So haben Sie ausreichend Zeit, diese sorgfältig zu studieren und evtl. auftretende Fragen können in Ruhe geklärt werden.

Selbstverständlich begleiten wir Sie zum Notartermin.

Vermietungsservice

Die Nachfrage nach Mietflächen in den Landkreisen ist außerordentlich hoch und wird nach den Prognosen zukünftig weiter ansteigen. Wenn Sie Ihr Haus nicht selbst beziehen wollen, übernehmen wir für Sie auf Wunsch die Vermietung. Dabei finden wir nicht nur geeignete Mieter für Sie, sondern betreuen Ihren Mieter auch bei allen seinen Fragen.

Finanzierungsberatung

Auch hier stehen wir Ihnen zur Seite und unterstützen Sie bei der Planung von Finanzierungskonzepten oder holen für Sie Finanzierungsangebote ein.

Betreuung

Sowohl vor, als auch nach dem Kauf sind wir für Sie da und stehen Ihnen jederzeit für anfallende Fragen zur Verfügung. Kurzum: Nicht zuletzt der Service macht Ihre Investition zu einer runden Sache.



Bei der vorliegenden Broschüre handelt es sich um eine werbliche Kurzinformation und nicht um ein Verkaufsprospekt. Die darin enthaltenen Informationen wurden mit Sorgfalt zusammengestellt. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit wird nicht übernommen.

Dennoch bitten wir Sie, die folgenden Hinweise zu beachten:

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind daher nicht verbindlich.

Die in den Grundrissen abgebildeten Einrichtungsvorschläge sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Maßgeblicher Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag.

Irrtümer, sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Prospekt veröffentlichten Bilder und Texte sind urheberrechtlich geschützt. Jede Art der Vervielfältigung, Bearbeitung oder Verbreitung ist nicht gestattet,

Copyright dieser Broschüre:

Alexander Klar

Tel. 0176 30647592

Bildquellen:

Fotolia, iStock-Foto, Wiki-Commons, eigene Bilder.



BERATUNG UND VERKAUF

Ihr Ansprechpartner:

Alexander Klar

Dipl. Immobilienökonom (ADI)

zert. Sachverständiger für Immobilienbewertung (DIA)

Mobil: 0176 30 64 75 92

Mail: alexander.klar@woehry.immo