



Exposé - Nr. 93053-02-1871

Kaufobjekt

83670 Bad Heilbrunn / Hohenbirken

Ihr Ansprechpartner:

Herr Richard Graßl

+49 (0) 8856-9355330

Zwischen Penzberg und Bad Heilbrunn - Neubauvorhaben - Ökologisch Wohnen in den Loisachauen!



Visualisierung - SW

Eckdaten	
Objektart	Haus
Objekttyp	Reiheneck
PLZ	83670
Land	Deutschland
Ort	Bad Heilbrunn / Hohenbirken
Regionaler Zusatz	Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen
Bundesland	Bayern
Wohnfläche	ca. 133 m ²
Nutzfläche	ca. 53 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 228 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 17 m ²
Kaufpreis	775.000,00 €

Provision	Keine Käuferprovision!
Stellplatzanzahl	2
Baujahr	2020
Zustand	Erstbezug
Bebaubar mit	Reihenhaus
Bauphase	Haus in Planung
Baujahr lt. Energieausweis	2020
wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Garage	Einzelgarage, Stellplatz im Freien
Befeuerung	Erdwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Ausstattungsqualität	Gehoben
Dist. Kindergarten (km)	7 km

Internet: www.immoteam-grassl.de

E-Mail: rg@immoteam-grassl.de

Bahnhofstraße 29, 82377 Penzberg

Tel: +49 (0) 8856-9355330

Fax: +49 (0) 8856-9355330



Dist.Grundschule (km)	7 km
Dist. Realschule (km)	7 km
Dist. Gymnasium (km)	7 km

Beschreibung

Zwischen Penzberg und Bad Heilbrunn - Hohenbirken.

Ökologisch Wohnen im Massiv-Holzhaus, rundherum die Natur der Loissachauen - Bergblick inklusive!!!

Grundstück : leichter Südhang, Grundstück mit 850m², inkl. gemeinsamer Zufahrt für die 3 Häuser

Es entsteht ein Dreispänner, hochwertige 4 - 5 Zimmer Häuser, jeweils mit Garage, Stellplatz und Garten.

Zukunftsorientierte, nachhaltige Massivholzbauweise mit Erdwärmeheizung.

Das Konzept steht für hervorragende Energiewerte und ein ideales Wohnklima!

Ein Energiebedarfsausweis wird vorgelegt.
Energiebedarf der einzelnen Gebäude:
A+, 15 kWh / (m²xa)

Der älteste Baustoff ist auch der modernste: Holz

Massivholzhäuser haben weder etwas mit Blockhäusern noch mit Fertighäusern zu tun.

Bei diesem System handelt es sich um Bauvorhaben aus großformatigen, formstabilen Brettsperrholzelementen, die in enger Zusammenarbeit mit Zimmerern, Architekten, Bauplanern und Bauherren individuell geplant und umgesetzt werden.

Durch die Umsetzung jeglicher Architektur und Fassaden, ist es bei vielen Bauvorhaben nicht mehr ersichtlich, dass es sich überhaupt um ein Holzhaus handelt.

Besuchen Sie eines unserer Referenzhäuser in Ihrer Nähe und überzeugen Sie sich selbst von einem außergewöhnlichen Raumklima!

Die Massivholz-Bauweise mit CLT - Cross Laminated Timber (Kreuzlagenholz), punktet mit überzeugenden Argumenten:

- ökologische, nachhaltige Bauweise
- zertifizierter Baustoff
- kleinster CO₂ Fußabdruck
- gesundes, behagliches Raumklima
- bis zu 10 % mehr Wohnfläche durch den Einsatz von CLT
- perfekte Bauphysik
- massiv, erdbebensicher, umweltfreundlich
- trocken Bauen, sauber Bauen, schneller Einziehen
- schirmt Strahlung ab
- keine Dampfsperre / Folie
- Hightech Werkstoff Holz
- hervorragendes Brandschutzverhalten
- sehr gute thermische und akustische Eigenschaften
- enorme statische Belastbarkeit

Ein Projekt der Schilcher GmbH - Massivholzhaus, 83670 Bad Heilbrunn

Die Wohnflächen der Häuser betragen jeweils zwischen 133m² und 139m².

Überblick: Haus 1 bis Haus 3

- Modernes Landhaus
- KfW 55 Effizienzhaus
- 4 - 5 Zimmer (5 Zimmer inkl. Hobbyraum)
- 2 Bäder
- Holz - Massivbauweise
- Wärmeerzeugung (Erdwärme) durch eine Wärmepumpe - Sole/Wasser
- hochwertige Ausstattung
- überzeugendes Konzept
- schlüsselfertig, inkl. Außenanlagen
- Garage und Stellplatz
- bezugsfertig, Frühjahr 2021

Lage

Zwischen Penzberg und Bad Heilbrunn, - Hohenbirken ist ein kleiner Ort im Voralpenland und gehört zur Gemeinde Bad Heilbrunn. In nur wenigen Fahrminuten erreichen Sie Penzberg, Bad Heilbrunn und Bad Tölz, alles Städte bzw. Orte mit ausgezeichnete Infrastruktur und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfes. Kleine Einkäufe kann man im nur



wenige Gehminuten entfernten Krameriosk erledigen. (ca. 350 m). Schulen und Kindergärten sind problemlos zu erreichen, Realschulen und Gymnasien gibt es in Penzberg und Bad Tölz. Der Stadtbus nach Penzberg ist fußläufig (ca. 500m) erreichbar. Die BAB 95, Anschlußstelle Seeshaupt, ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die wunderschöne Natur der Loisachauen bietet einen hohen Freizeitwert mit vielen Rad- und Wanderwegen, alles direkt vor der Haustür.

Ausstattung Beschreibung

Zum angenehmen Wohnen stehen für Sie zur Verfügung:

Wohnhaus: 1 - 3

Im Erdgeschoss:

- Eingangsbereich
- Diele mit Treppenanlage ins UG und OG
- Garderobebereich
- Abstelle / Speisekammer
- Bad mit Dusche, Waschplatz und WC
- Großzügiger Wohnbereich (42m²), offen zum Küchenplatz,
- große Glastüren zur Terrasse / Garten sorgen für reichlich Tageslicht
- Sonnenterrasse mit 17m²

Im Obergeschoss:

- Flur
- 3 Schlafzimmer
- Masterbad mit Doppelwaschtisch, Wanne, Dusche und WC
- Nur im Reihemittelhaus: Großer Balkon S/O mit 12m²

Im Dachgeschoss:

- Speicher, Zugang über Zugtreppe, vom Treppenhause
- optional: Speicher ausgebaut als Galerie für eines der Zimmer.

Im Untergeschoss:

- Flur
- 1 Kellerraum
- 1 Hobbyraum (29m²), als Wohn - Aufenthaltsraum geeignet, Boden gefliest und FBH.
- Technikraum mit Bereich Heizung und Waschküche

Kleiner Auszug aus der Baubeschreibung:

- KfW 55 Effizienzhaus
- Holz-Massivbauweise
- kombiniert mit Holzweichfaser - Wärmedämmverbundsystem
- Fenster- und Türelemente dreifachverglast in Kunststoff
- Rollos, elektrisch in allen Wohnräumen
- Fußbodenheizung in allen Räumen, außer Technikraum UG
- Wärmeerzeugung (Erdwärme) durch eine Wärmepumpe - Sole/Wasser
- Böden im Wohn- Essbereich in Parkett Eiche Natur
- Böden, Wohnraum OG, Laminat oder Teppich
- sonstige Böden, gefliest bzw. Feinsteinzeug im UG
- Treppenbelag EG - OG, in Holz, Wangen in Fichte, Stufen in Buche
- Satellitenanlage - TV
- Alle Bäder mit Fenster und dezentraler Be- und Entlüftungsanlage

- Einzelgarage mit Satteldach und el. Torantrieb

- Terrassenflächen, Zufahrt, Vorplatz vom Haus und Stellplätze sind gepflastert.

Im Kaufpreis von 775.000,- EUR / Haus sind sowohl die Garage mit Stellplatz im Freien als auch die fertiggestellten Aussenanlagen!!!!

+++ inkl. aller Anschlußkosten +++

Optional:

- Kamin für Holzofen
- Wohngalerie über Schlafzimmer, anstatt Speicher
- Wäscheabwurfschacht
- Elektrik über Smart Home
- Insektengitter im Rollokasten für Fenster und Türen

Eine ausführliche Baubeschreibung sowie eine ausführliche Broschüre - Massivholzhaus erhalten Sie gerne auf Anfrage!



Sonstige Angaben

Das Exposé soll Ihnen in Kurzform die wesentlichen Daten zum offerierten Objekt vermitteln.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für ein ausführliches Infogespräch, einem Besichtigungstermin vor Ort und Fra-

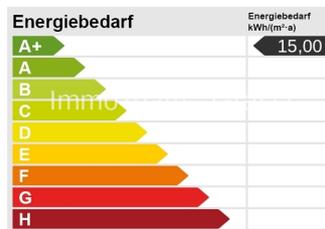
gen zum Objekt zur Verfügung!

Zur Bearbeitung Ihrer Anfrage benötigen wir bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten!!!!

WICHTIG!!!!!!!!!!!!!!: Mit der Angabe Ihrer Daten stimmen Sie der Speicherung Ihrer Daten, unter Beachtung der DSGVO, während der Auftragsbearbeitung in unserem Hause zu.

Der Verkauf erfolgt ausschließlich über unser Büro, für den Käufer provisionsfrei!!

S. & R. Graßl Immobilien GbR im exklusiven Alleinauftrag!





ImmoTeam-Grassl



Visualisierung - SO



Visualisierung - NW



ImmoTeam-Graßl



Visualisierung - NO



Schilcher Wohnbau GmbH

Internet: www.immoteam-grassl.de

E-Mail: rg@immoteam-grassl.de

Bahnhofstraße 29, 82377 Penzberg

Tel: +49 (0) 8856-9355330

Fax: +49 (0) 8856-9355339



ImmoTeam-Grassl



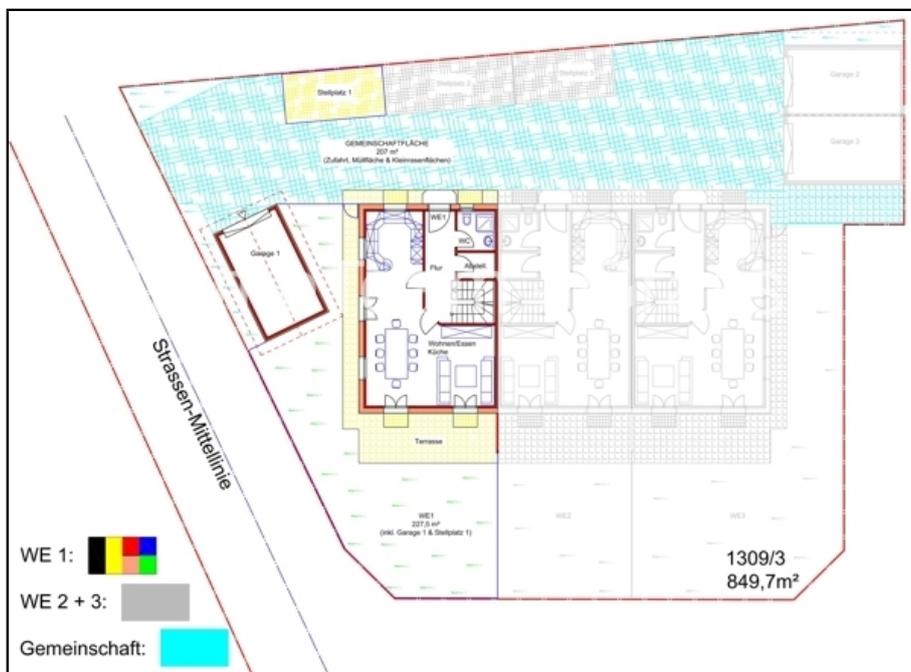
Grundstück



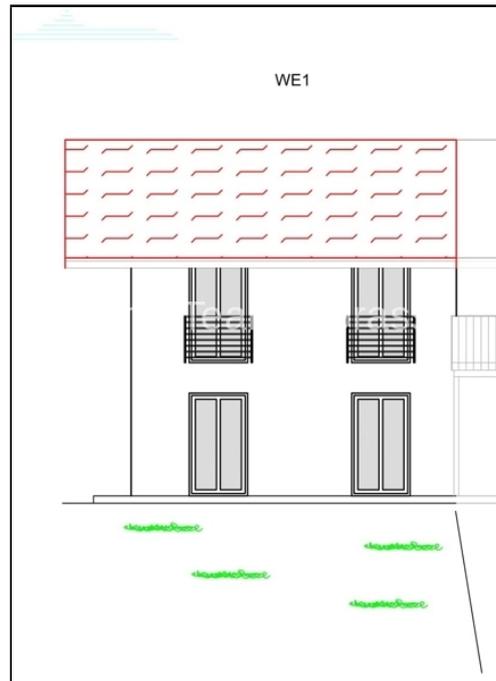
Grundstück noch mit Bestand



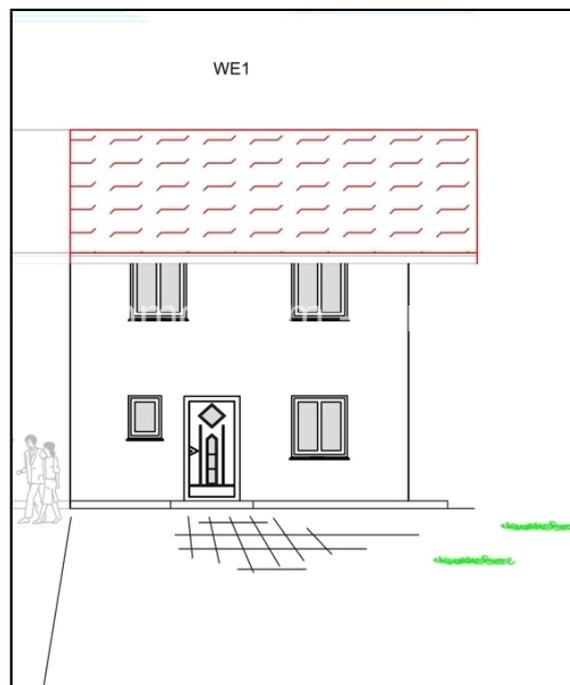
Grundstück - noch mit Bestand



WE1-Grundstückssituation



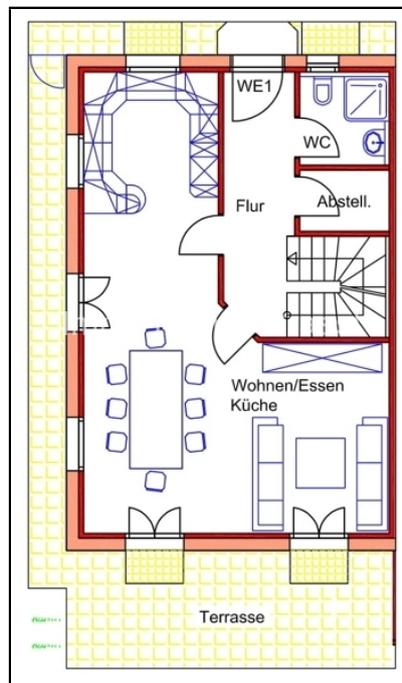
WE1 Ansicht Süd - Ost



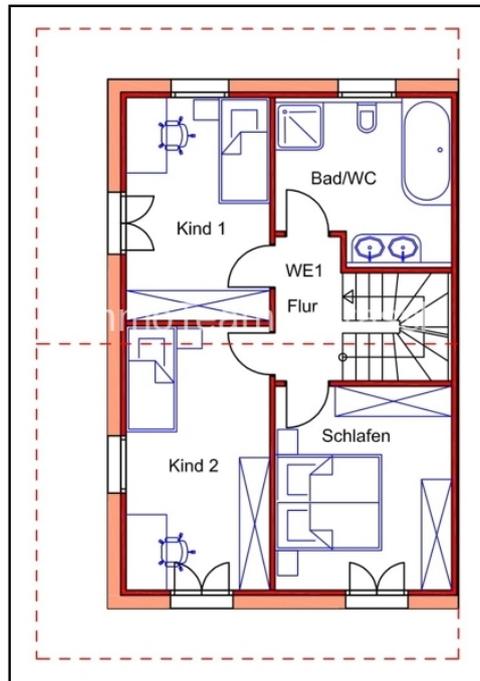
WE1 Ansicht Nord - West



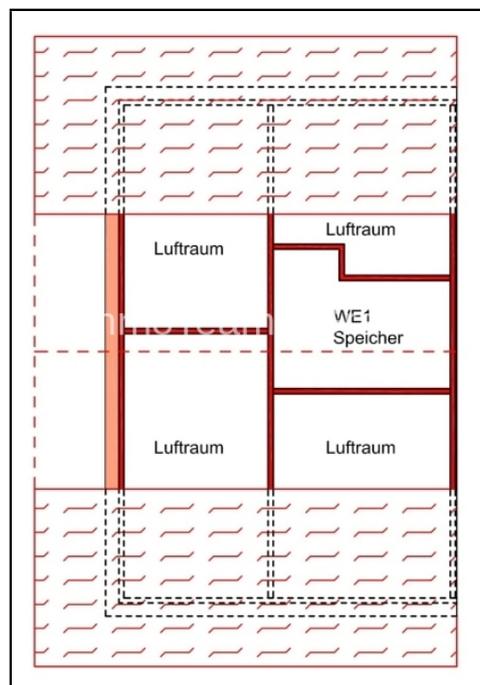
WE1 Ansicht Süd - West



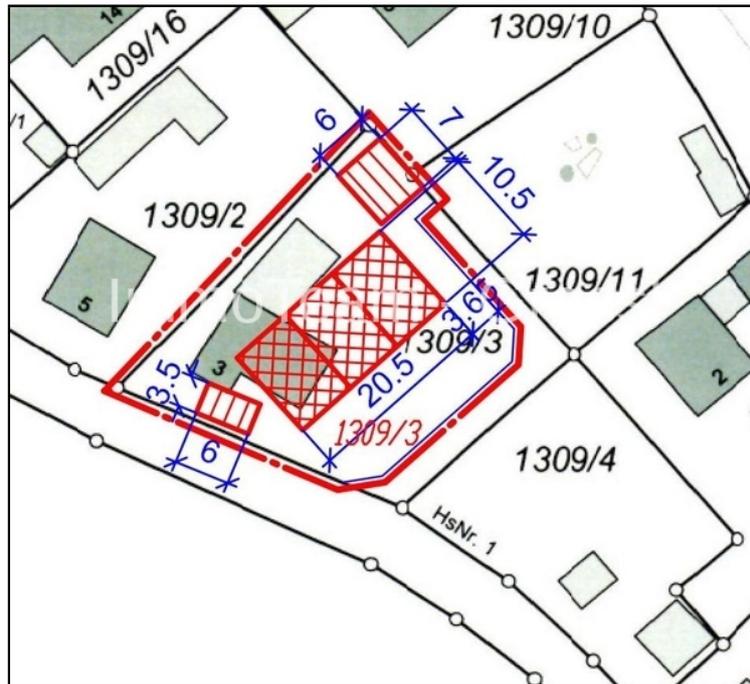
WE 1 - EG



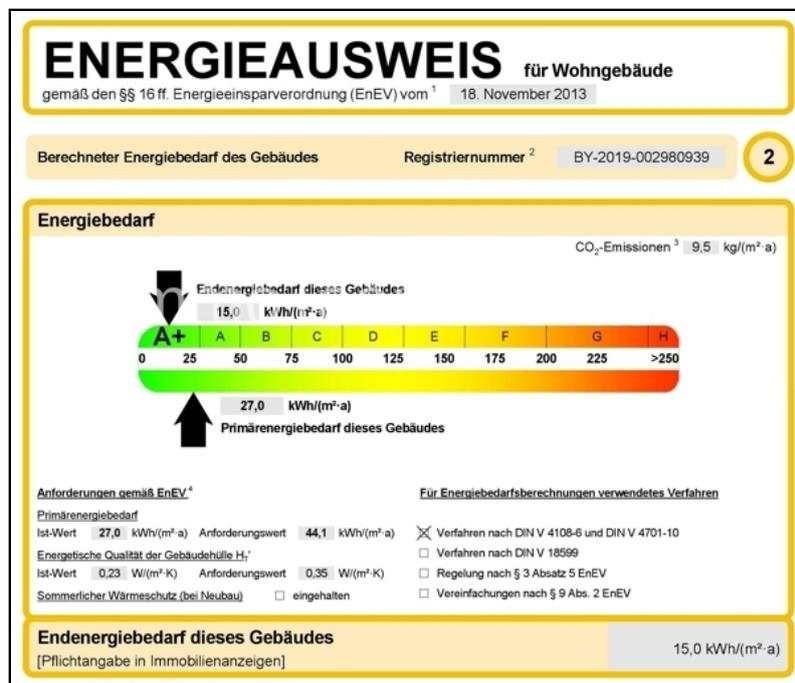
WE 1 - OG



WE 1 - DG



Lageplan



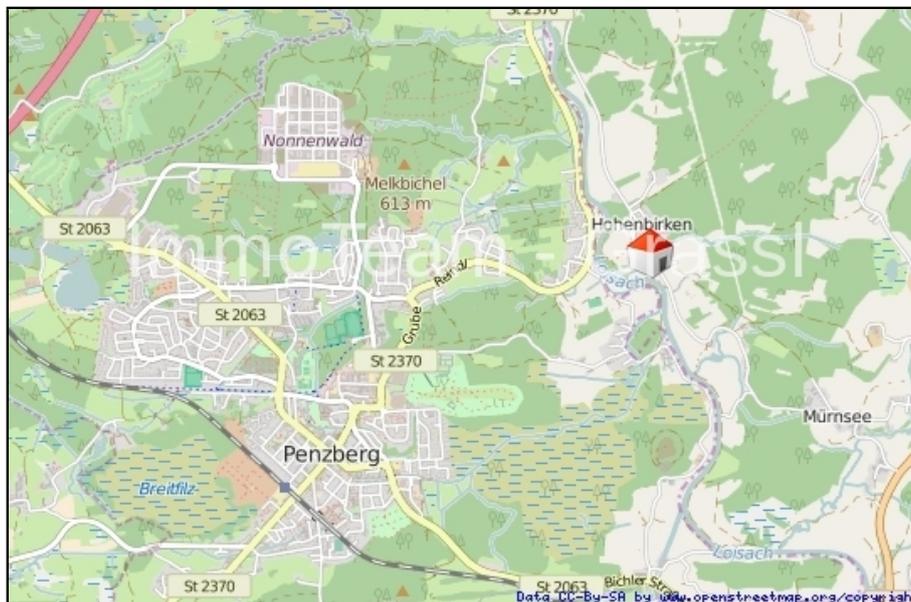
Energiebedarf



ImmoTeam-Graßl



Schilcher Wohnbau GmbH



Lage - Hohenbirken 3

Internet: www.immoteam-grassl.de

E-Mail: rg@immoteam-grassl.de

Bahnhofstraße 29, 82377 Penzberg

Tel: +49 (0) 8856-9355330

Fax: +49 (0) 8856-9355339



ImmoTeam-Graßl

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Internet: www.immoteam-grassl.de

E-Mail: rg@immoteam-grassl.de

Bahnhofstraße 29, 82377 Penzberg

Tel: +49 (0) 8856-9355330

Fax: +49 (0) 8856-9355339