

Hohenkammer

## **\*Provisionsfrei\* Architektenhaus mit Galerie und Traumgarten – wohnen & arbeiten im Grünen**

Objektnummer: 25185019



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 1.320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 745 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Auf einen Blick

Objektnummer	25185019
Wohnfläche	ca. 236 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.320.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	85.90 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.12.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Die Immobilie



Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

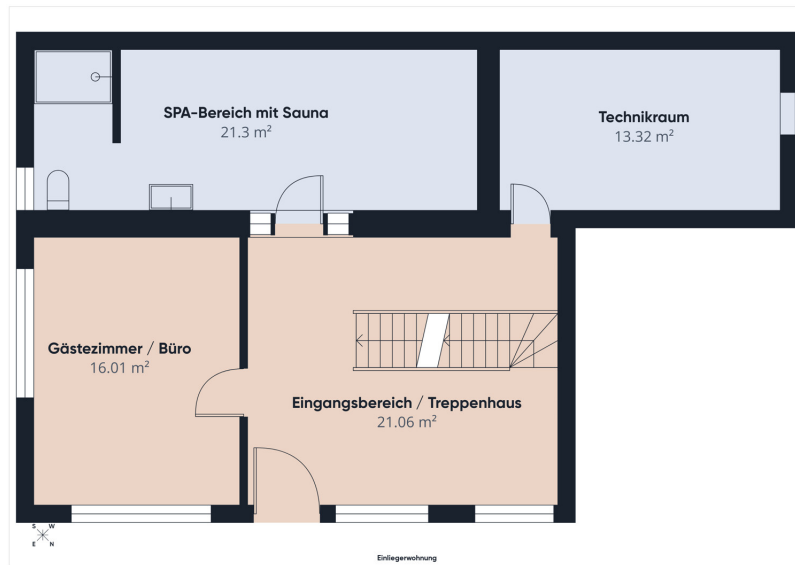
## Die Immobilie



Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Ein erster Eindruck

Willkommen in einem Zuhause, das modernes Wohnen, stilvolle Architektur und naturnahe Ruhe auf beeindruckende Weise vereint. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus aus dem Jahr 2009 bietet mit ca. 236 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem 745 m<sup>2</sup> großen, südlich ausgerichteten Grundstück ein Umfeld, das sich gleichermaßen für Familien wie auch für Berufstätige eignet, die gerne von Zuhause aus arbeiten – und dabei Wert auf ein inspirierendes, entspanntes Umfeld legen. Für reibungsloses Arbeiten im Homeoffice ist ebenfalls gesorgt: Gigabit-Highspeed-Internet schafft die Basis für Videocalls, Cloud-Anwendungen und mehrere parallele Nutzer.

Schon beim Betreten des Hauses fällt der offene, lichtdurchflutete Charakter auf. Der ca. 80 m<sup>2</sup> große Wohn-, Ess- und Küchenbereich ist das Herzstück des Hauses. Hohe Decken, sichtbare Holzbalken, großflächige Fensterfronten und die elegante Galerie im Obergeschoss erzeugen eine Atmosphäre von Großzügigkeit und natürlicher Geborgenheit. Der Blick öffnet sich in den traumhaft schönen, vom Landschaftsgärtner gestalteten Garten – ein Garten, der wirkt wie ein lebendiges Gemälde. Die Südterrasse, das Wasserspiel, die üppigen Stauden und die harmonische Gestaltung schaffen ein Ambiente, das zu jeder Jahreszeit begeistert.

Im Winter sorgt der drehbare Kaminofen zusammen mit der Fußbodenheizung für besondere Behaglichkeit – während Sie gleichzeitig den freien Blick auf den verschneiten Garten genießen. Im Sommer verschmilzt der Innen- mit dem Außenraum und macht den Garten zum erweiterten Wohnbereich.

Um dieses anspruchsvolle Architektenhaus zu errichten, wurden zwei Grundstücke zusammengelegt – ein echter Mehrwert, denn so entsteht spürbar mehr Freiraum rund ums Haus. Ein zusätzliches Distanzgrundstück nach Osten schafft wohlthuenden Abstand zum Nachbarhaus und unterstreicht das Gefühl von Privatsphäre. Die ruhige Anliegerstraße verstärkt das entspannte Wohngefühl zusätzlich.

Ein besonderes Plus: Das Haus verfügt über zwei separate Zugänge. Neben dem Haupteingang gibt es einen eigenständigen, ebenerdigen Zugang ins Untergeschoss – ideal, wenn Sie Wohnen und Arbeiten klar trennen möchten. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als abgeschlossenes Homeoffice, Gäste-/Jugendbereich oder – je nach Bedarf – als Einliegerbereich mit eigenem Rückzugscharakter.



Im Obergeschoss erwarten Sie helle Rückzugsorte, ein großzügiges Familienbad mit Walk-In-Dusche und Badewanne sowie die offene Galerie, die sich ideal als Homeoffice, Bibliothek oder kreativer Bereich anbietet. Auch die Zimmerteilung ist bewusst flexibel gedacht: Ob Kinderzimmer, Schlafräume, Ankleide oder Arbeitszimmer – hier lässt sich das Raumkonzept an Ihre Lebenssituation anpassen.

Für Pendler und Vielreisende ist die Lage ideal: Über Petershausen erreichen Sie die Münchner Innenstadt bequem per S-Bahn; alternativ gelangen Sie über die Autobahnauffahrt Allershausen in wenigen Minuten ins Münchner Umland oder direkt nach München.

Bezugsfrei wird das Haus in der ersten Jahreshälfte 2027 oder nach Vereinbarung früher.

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Ausstattung und Details

- \* ca. 30 m<sup>2</sup> Zirbenholzterrasse
- \* traumhaft gestalteter Garten
- \* Sonnensegel mit Motor
- \* 9 kWp Photovoltaikanlage
- \* Wasser-Enthärtungsanlage
- \* Regenwasserzisterne
- \* zusätzliche Fensterläden
- \* Sauna
- \* drehbarer Kaminofen
- \* Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten
- \* Geräteschuppen

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Alles zum Standort

Hohenkammer präsentiert sich als eine besonders lebenswerte Gemeinde, die durch ihre stabile demografische Entwicklung, hohe Sicherheit und eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur besticht. Die Nähe zu den bedeutenden Städten München und Freising macht diesen Standort nicht nur für Pendler attraktiv, sondern schafft auch ein Umfeld, das ruhiges und zugleich komfortables Wohnen ermöglicht. Die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und hochwertigen Immobilien ist hier hoch, was die Wertbeständigkeit und das Wachstumspotenzial des Immobilienmarktes unterstreicht. Die harmonische Verbindung von ländlicher Idylle und urbaner Nähe schafft eine ideale Basis für Familien, die Wert auf Qualität und Zukunftssicherheit legen.

Hohenkammer bietet eine Atmosphäre, die geprägt ist von Gemeinschaftssinn und naturnahem Leben. Die ruhige Umgebung lädt zu gemeinsamen Aktivitäten im Freien ein und schafft Raum für eine behütete Kindheit in einem vertrauensvollen Umfeld. Die Gemeinde vermittelt ein Gefühl von Geborgenheit und Zugehörigkeit, das insbesondere Familien anspricht, die Wert auf ein sicheres und harmonisches Zuhause legen.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Bildungseinrichtungen, die eine umfassende Förderung der Kinder gewährleisten. Die fußläufig erreichbaren Schulen und Kindergärten sind bestens ausgestattet und bieten vielfältige Möglichkeiten für eine ganzheitliche Entwicklung. Ergänzt wird dieses Angebot durch eine ausgezeichnete medizinische Versorgung mit Ärzten und Apotheken, die schnell und unkompliziert erreichbar sind. Für die Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Naherholungsgebiete und Spielplätze zur Verfügung, die zu gemeinsamen Ausflügen und sportlichen Aktivitäten einladen. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, beispielsweise durch den nur wenige Minuten entfernten S-Bahn-Bahnhof Petershausen, ermöglicht eine stressfreie Mobilität für die ganze Familie.

Diese Kombination aus sicherer Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hervorragenden Bildungschancen macht Hohenkammer zu einem idealen Wohnort für Familien, die ihren Kindern ein ruhiges und sicheres Umfeld bieten möchten. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen. Ein Highlight in der Umgebung: Schloss Hohenkammer mit seinem Restaurant und Biergarten – perfekt für entspannte Nachmittage oder den Abend mit Freunden.

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 85.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009.

Die Energieeffizienzklasse ist C.



Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)