

Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

# Elegante, lichtverwöhnte Doppelhaushälfte mit Gartenidylle und gehobener Ausstattung

Objektnummer: 26236023



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

**KAUFPREIS: 1.395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 380 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling**

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

Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Auf einen Blick

Objektnummer	26236023	Kaufpreis	1.395.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1987		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>118.40 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.11.2030</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1987</b>

Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

## 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: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling**

## **Ein erster Eindruck**

Diese ansprechende Doppelhaushälfte überzeugt mit einer klar strukturierten Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und einem Wohngefühl, das zeitgemäßen Komfort mit gemütlicher Behaglichkeit verbindet. Schon der Eingangsbereich heißt Bewohner und Gäste auf angenehme Weise willkommen: Die großzügige Diele bietet viel Bewegungsfreiheit sowie ausreichend Platz für eine große Garderobe und sorgt damit bereits beim Ankommen für Ordnung, Großzügigkeit und ein gepflegtes Ambiente.

Vom Eingangsbereich aus gelangen Sie in den großzügigen, offen konzipierten Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss. Helle Räume, eine angenehme Weite und der harmonische Übergang zur modernen, stilvoll ausgestatteten Küche schaffen ein einladendes Wohngefühl. Der moderne Kachelofen setzt dabei einen besonderen Akzent und sorgt für behagliche Wärme, ideal für gemütliche Abende ebenso wie für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss befinden sich zwei einladende Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, die ein angenehmes Wohngefühl mit Bezug ins Freie schaffen. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Büro, Gäste- oder kleines Kinderzimmer nutzen. Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und hochwertigen Designer-Möbeln und rundet diese Ebene geschmackvoll ab.

Das Untergeschoss bietet zusätzlichen Raum für individuelle Nutzungsmöglichkeiten. Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit eigenem Bad eignet sich ideal für Gäste, Homeoffice oder Fitness. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie eine separate Waschküche, die den Alltag komfortabel und funktional abrunden.

Auch der Außenbereich überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Die überdachte Terrasse bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden im Freien, auch bei wechselhaftem Wetter. Eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor rundet dieses attraktive Angebot komfortabel ab.

Dieses Zuhause bietet Familien nicht nur ein stilvolles und funktionales Wohnumfeld, sondern auch ein schönes, kindgerechtes Umfeld, in dem man gemeinsam unbeschwerte Stunden genießen kann.

**Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling**

## **Ausstattung und Details**

- **Edles Massivholzparkett**
- **Helle Räume durch bodentiefe Fenster**
- **Große überdachte Terrasse**
- **Großzügiger Erker aus 2021 im Essbereich**
- **Hoher Sicherheitsstandard durch elektrisches Einfahrtstor und Sicherheitsglas im Haus**
- **Kaminanschluss mit Kachelofen im Wohnzimmer**
- **Moderne Küche mit Fenster zur Ostseite und Zugang zum Wohnbereich**
- **Hochwertige Einbaugeräte der Marke Siemens**
- **Tageslicht-Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne**
- **Zwei große Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Südbalkon**
- **Zusätzliches Büro oder Gästezimmer**
- **Großzügiger Hobbyraum mit Duschbad**
- **Viessmann Gasheizung und Warmwasserbehälter aus 2015/2016**

**Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling**

## **Alles zum Standort**

Hohenbrunn liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel der bayerischen Voralpenlandschaft, auf einer Höhe von etwa 550 Metern über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde bietet zahlreiche Grünflächen und eine naturnahe Umgebung, die besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist.

Obwohl die Immobilie in Hohenbrunn liegt, grenzt sie direkt an Ottobrunn/Riemerling mit S-Bahn-Anschluss (Linie S5), den Sie bequem in nur 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. So profitieren Pendler von einer schnellen Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto sind die Autobahnen A99 und A8 schnell erreichbar, ebenso der Flughafen München (Franz-Josef-Strauß) in etwa 40 Minuten.

Für Familien bietet Hohenbrunn eine hervorragende Infrastruktur: Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen in den angrenzenden Gemeinden stehen zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen und Apotheken decken den täglichen Bedarf ab. Freizeitmöglichkeiten gibt es reichlich – von Sport- und Freizeitvereinen über Wander- und Radwege bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Neben der Wohnqualität ist Hohenbrunn auch ein attraktiver Standort für mittelständische Unternehmen und Dienstleister. Die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, der historische Ortskern mit der Kirche St. Stephan sowie die umliegenden Wiesen und Wälder verleihen dem Ort einen charmanten, dörflichen Charakter – kombiniert mit der Nähe zu Ottobrunn, Riemerling und München entsteht so eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit.

**Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling**

## Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26236023 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Silvia Zangl**

---

**Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn**

**Tel.: +49 89 - 95 87 84 61**

**E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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