

Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Charmante, stilvolle Villa in bester Lage von Riemerling zu vermieten

Objektnummer: 26236007



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

MIETPREIS: 3.980 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 579 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

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

Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26236007
Wohnfläche	ca. 209 m²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Mietpreis	3.980 EUR
Nebenkosten	600 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Modernisierung / Sanierung	2016
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 83 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergiebedarf	89.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.11.2026	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie





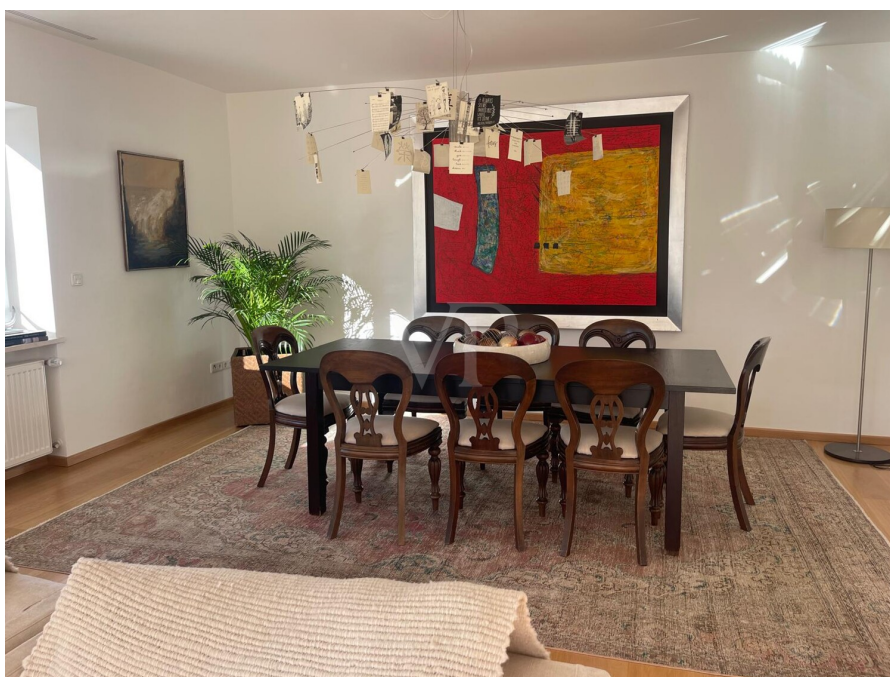
Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

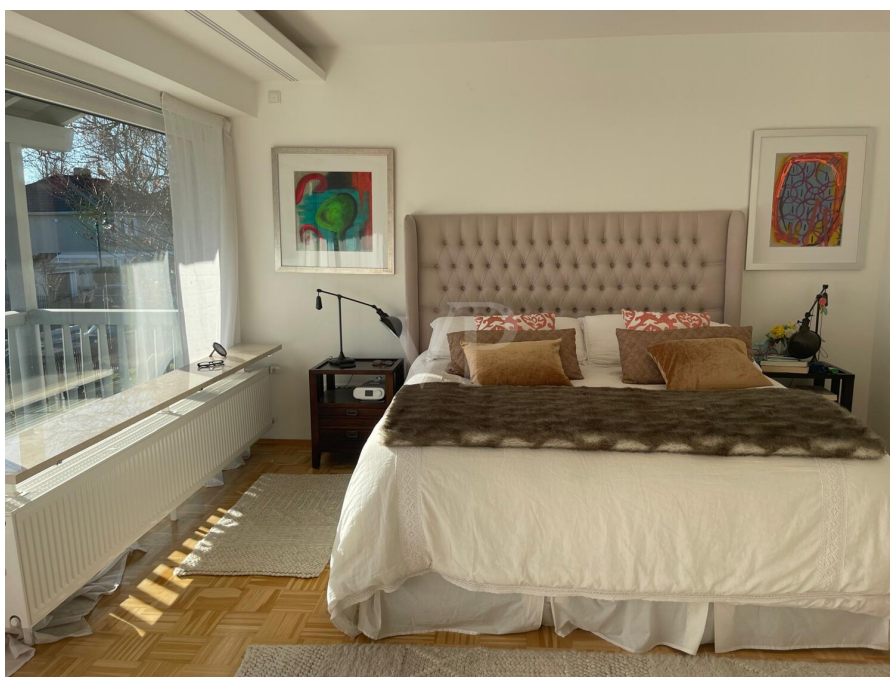
## Die Immobilie





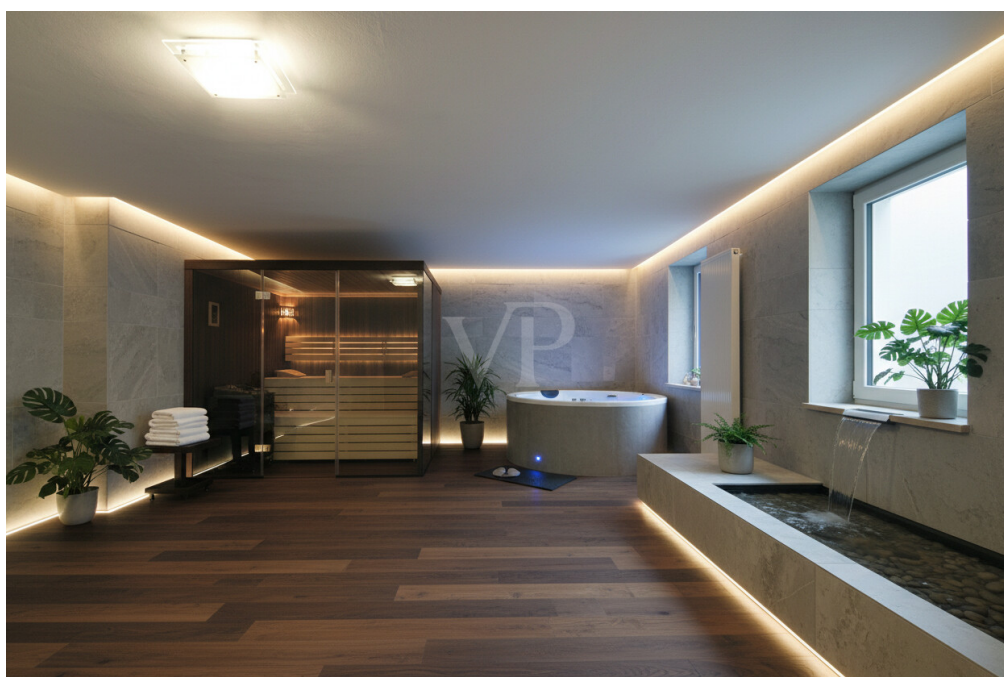
Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie





Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie





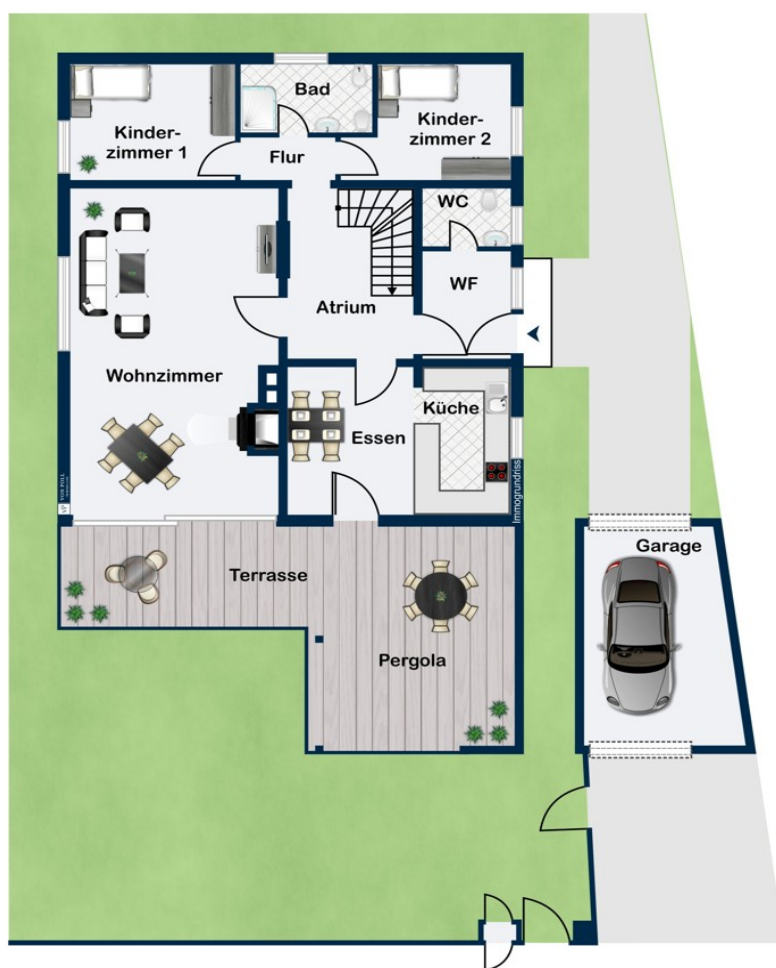
Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Die Immobilie



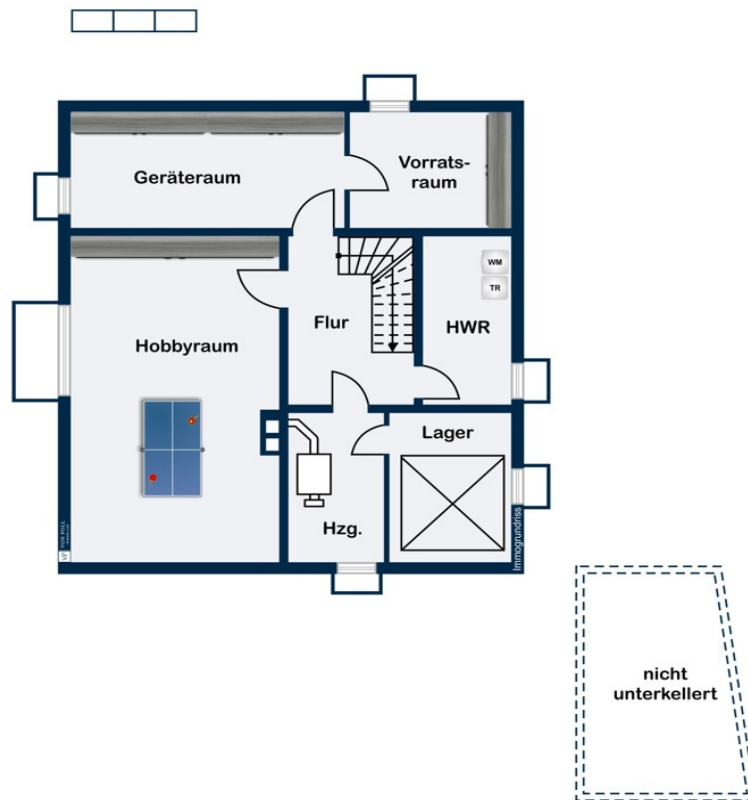
Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## 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: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn**

## Ein erster Eindruck

Dieses charmante und großzügige Einfamilienhaus liegt inmitten einer ruhigen Wohngegend im idyllischen Hohenbrunn/Riemerling und wurde 2016 umfassend energetisch modernisiert. Es bietet Ihnen und Ihrer Familie ein gemütliches und ruhiges Refugium in zentraler Lage mit erstklassiger Infrastruktur auf einem ca. 579 m<sup>2</sup> großen Grundstück.

Das absolut hochwertige Objekt zeichnet sich durch eine klare, moderne Formsprache, eine exklusive Innenausstattung mit edlen Materialien und ein gelungenes, familienfreundliches Raum- und Lichtkonzept aus. In Zusammenarbeit mit einer Innenarchitektin wurde ein Farb- und Materialkonzept entwickelt und die detailreiche Ausstattung zeugt von außergewöhnlichem Stilempfinden und höchstem Qualitätsbewusstsein. Ein perfekt durchdachter Grundriss mit lichtdurchfluteten Räumen erstreckt sich über ca. 209 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Schon beim Betreten des großzügigen Eingangsbereiches mit dem sich anschließenden Atrium spürt man die einladende Atmosphäre des Hauses.

Wohnen, Essen und Kochen im Erdgeschoss wurden auf höchstem Niveau interpretiert. Die handgefertigte Einbauküche mit Markengeräten verfügt über einen Essplatz und einen Zugang zur überdachten Pergola, die im Sommer das Platzangebot erweitert und zum gemütlichen Essen mit der Familie einlädt. Das geräumige Wohnzimmer mit behaglichem Kaminofen und direktem Zugang zur sonnigen Terrasse wird zum Mittelpunkt dieses Familientraums. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein abtrennbarer Kinderbereich mit eigenem Badezimmer - ein optimales Refugium, in dem die Kinder ungestört spielen, lernen und entspannen können.

Über das Atrium gelangen Sie ins Obergeschoss, wo Sie von einer modernen Empore empfangen werden. Das Highlight dieser Etage ist zweifellos das großzügige Schlafzimmer mit eigener Ankleide und einem großen nach Süden ausgerichteten Balkon, auf dem Sie den ganzen Tag die Sonne genießen können. Genügend Platz für alle Lebenslagen bieten zwei zusätzliche Arbeits- bzw. Gästezimmer, eines davon mit großem Stauraum unter dem Dach. Das moderne Masterbad ist mit Badewanne, Dusche und separatem WC mit Glastür ausgestattet.

Das Untergeschoss des Hauses beherbergt neben dem klassischen Hauswirtschaftsraum, einem Geräteraum und dem Heizungskeller auch einen großzügigen Hobbyraum, in dem man sich seinen persönlichen Interessen widmen kann.

Die gut isolierte Speisekammer eignet sich hervorragend zur Lagerung edler Tropfen.

Abgerundet wird das Angebot durch die beeindruckende Außenanlage mit einer 18 m<sup>2</sup> großen Sonnenterrasse und einer 26 m<sup>2</sup> großen und mit Glas überdachten Pergola. Letztere verfügt über ein elektrisches Innenrollo zur Beschattung. Für Ihre Sicherheit sorgt unter anderem eine Videokamera im Eingangsbereich. Die Garage ist mit zwei elektrischen Rollläden ausgestattet, wobei die Flächen vor und hinter den Toren als zusätzliche Stellplätze genutzt werden können. Die Garage und der vordere Stellplatz sind für E-Mobilität vorbereitet. Bei Bedarf können kurzfristig 1 - 2 Ladestationen mit je 11 kW installiert werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns auf Sie.



Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Ausstattung und Details

- individuell gefertigte Einbauküche mit hochwertigen Einbaugeräten von Siemens
- Essbereich mit Platz für 6-8 Personen
- moderner Kaminofen (Heizleistung 8kW) im Wohnzimmer
- überdachte Pergola mit elektrischem Innenrollo und Beleuchtung
- dreiläufige Gardinen- und Vorhangstangen über Fenstern und Außentüren
- elektrische Rollläden
- Kunststofffenster mit dreifach-Isolierung, absperrbar
- hochwertige Böden im ganzen Haus (Botticino-Marmor, Eiche-Massivholz-Parkett)
- hochwertige Fliesen in allen Bädern
- Videoüberwachung des Eingangsbereichs
- 2 Farbvideo-Haustelefone im Atrium (EG) und der Empore (OG)
- Vinylboden im Eichenparkett-Design im Hobbyraum
- Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss und zwei Waschbecken
- unbeheizter und wärmeisolierter Vorratsraum im Untergeschoss (perfekte Lagerung von Wein)
- elektronisch gesteuerte Pelletsheizung mit 9t-Pellets-Lager
- Garage mit zwei elektrischen Rolltoren
- zwei zusätzliche Stellplätze auf dem Grundstück
- E-Mobilität ist vorbereitet: 2 Ladestationen (11 kW) können kurzfristig installiert werden
- Trinkwasserleitungen aus hochwertigem Edelstahl
- Trinkwasser für natriumarme Ernährung geeignet
- dimm- und farbveränderbare Leuchten in allen Funktionsräumen, Fluren und im Atrium
- Satellitenantennenanlage mit 6 Anschlüssen

**Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn**

## Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Seitenstraße von Riemerling, einem Ortsteil der Gemeinde Hohenbrunn, an der Grenze zu Ottobrunn. Die Bebauung besteht überwiegend aus freistehenden Häusern und Villen. Als verkehrsberuhigte Nebenstraße (Zone 30) gewährleistet der Standort ein ruhiges und entspanntes Wohnen. Ein natürlich gewachsenes Wohnumfeld mit zahlreichen Grünflächen verleiht dem Standort einen besonders sympathischen Charakter. Zudem bietet der nahegelegene Landschaftspark „Hachinger Tal“ eine idyllische Umgebung für Spaziergänge und Fahrradtouren.

Neben der angenehmen und idyllischen Wohnatmosphäre zeichnet sich Riemerling durch eine hervorragende Infrastruktur aus. Die Autobahnanschlüsse (A8 und A99) sind in wenigen Fahrminuten (ca. 5 km) bequem zu erreichen. Die Fahrzeit in die Münchner Innenstadt beträgt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln ca. 20 Minuten. Die S-Bahn-Haltestelle Ottobrunn (S5) befindet sich in fußläufiger Entfernung (4 Gehminuten), die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m entfernt.

Ein breites Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten, ein Kino sowie vielfältige gastronomische Einrichtungen sind allesamt innerhalb eines Radius von etwa 350 Metern bequem erreichbar. In den Gemeinden Ottobrunn, Hohenbrunn und Neubiberg gibt es insgesamt 15 Schulen.

Einige dieser Bildungseinrichtungen können von den Kindern mühelos zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreicht werden.

Für Jugendliche stehen verschiedene Freizeiteinrichtungen wie Jugendpavillons, Jugendcafé, Pfadfinder u.v.m., sowie ein vielfältiges Vereinsangebot zur Verfügung. Darüber hinaus bietet die Gemeinde Kulturgenuß durch Theater, Kabarett und Ausstellungen, meist im Wolf-Ferrari-Haus.

Damit bietet diese privilegierte Wohnlage eine ideale Kombination aus Wohnen mit hohem Freizeitwert und perfekter Infrastruktur.

Objektnummer: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Weitere Informationen

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: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## 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)