

Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Luxuriöse, lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit großem Garten und Top-Ausstattung

Objektnummer: 26236013



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 169 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 380 m²

Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

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

Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Auf einen Blick

Objektnummer	26236013	Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 169 m ²	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	2		
Baujahr	1987	Modernisierung / Sanierung	2021
Stellplatz	2 x Garage	Zustand der Immobilie	modernisiert
		Bauweise	Massiv
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.40 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	30.11.2030	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

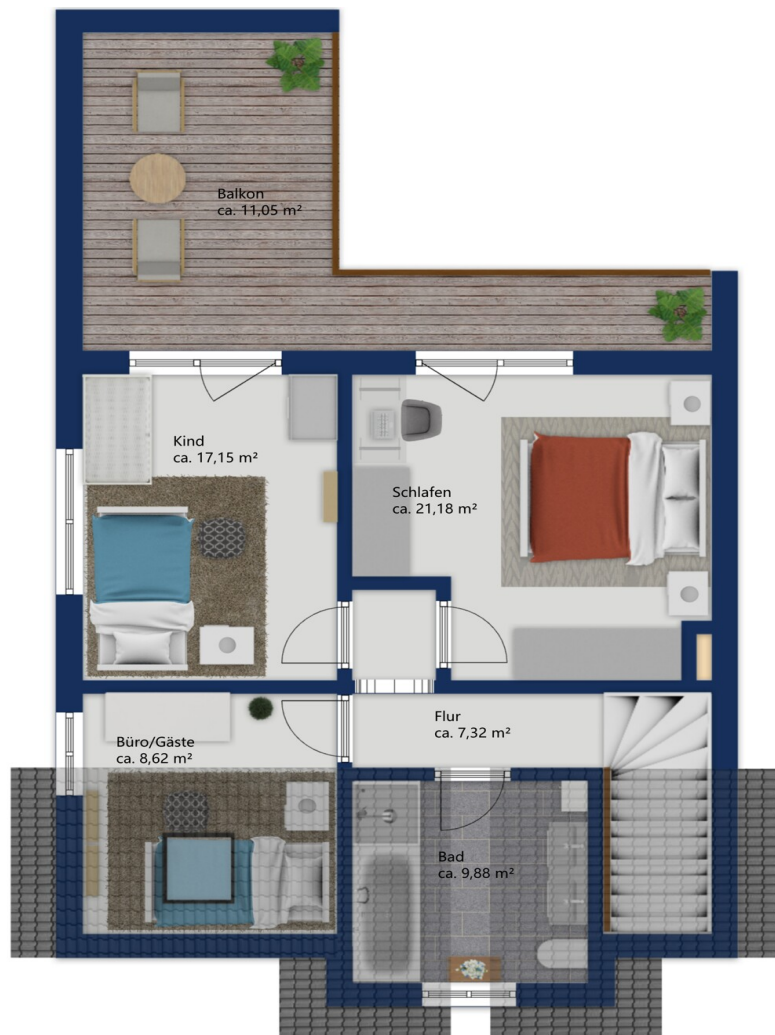
Die Immobilie



Objektnummer: 26236013 - 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: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Ein erster Eindruck

Diese charmante Doppelhaushälfte begeistert mit einem durchdachten Grundriss, lichtdurchfluteten Räumen und einem Wohnambiente, das modernes Wohnen mit behaglicher Atmosphäre vereint. Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine großzügige Diele mit viel Platz und einer großen Garderobe, ideal, um Ordnung und Stil schon im Eingangsbereich zu vereinen und Gäste herzlich willkommen zu heißen.

Von hier aus öffnet sich der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich im Erdgeschoss, der durch seine Helligkeit und den fließenden Übergang zur stilvollen, modernen Küche überzeugt. Ein moderner Kachelofen sorgt für wohlige Wärme und ein gemütliches Ambiente, perfekt für entspannte Abende oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei komfortable Schlafzimmer, die beide direkten Zugang zum Balkon bieten und so eine wunderbare Verbindung von Innen- und Außenbereich schaffen. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Gästezimmer, das flexibel genutzt werden kann, sowie ein geschmackvoll gestaltetes Badezimmer.

Das Untergeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: Ein vielseitig nutzbarer Hobbyraum mit eigenem Bad bietet ideale Voraussetzungen für Gäste, Homeoffice oder Fitness. Ergänzt wird diese Ebene durch einen praktischen Abstellraum sowie eine separate Waschküche, die für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen.

Auch im Außenbereich lässt diese Immobilie keine Wünsche offen. Der liebevoll angelegte Garten lädt zum Entspannen und Genießen ein, während die teilweise überdachte Terrasse ideale Voraussetzungen für gesellige Stunden, bei nahezu

jedem Wetter, im Freien bietet. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine großzügige Doppelgarage mit elektrischem Tor.

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: 26236013 - 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: 26236013 - 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: 26236013 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling - Riemerling

Sonstige Angaben

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: 26236013 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com