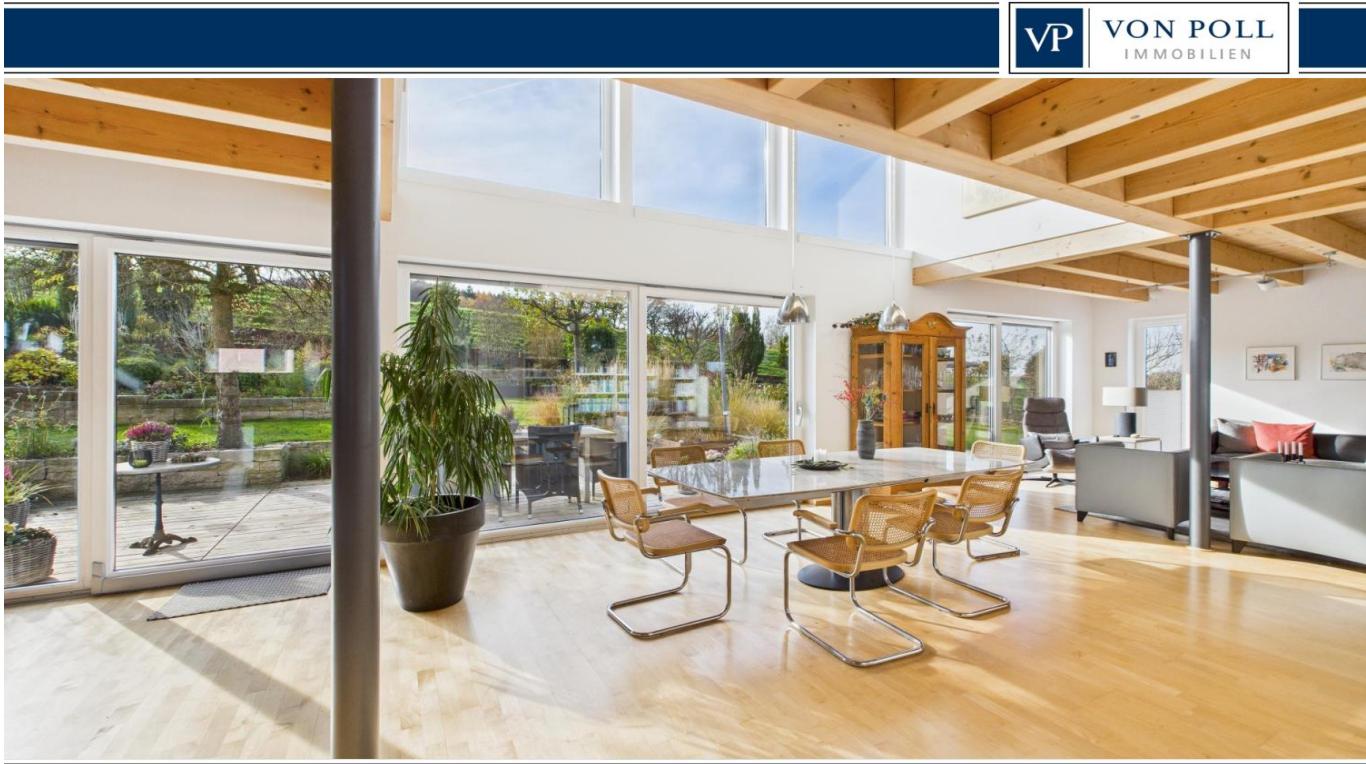


Hohenkammer

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

*Property ID: 25185019*



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

PURCHASE PRICE: 1.320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 236 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 745 m<sup>2</sup>

Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer**

## At a glance

Property ID	25185019	Purchase Price	1.320.000 EUR
Living Space	ca. 236 m <sup>2</sup>	Condition of property	Well-maintained
Rooms	6	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Bedrooms	3		
Bathrooms	2		
Year of construction	2009		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Garage		

Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	wood	Final Energy Demand	85.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.12.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## The property



Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## The property



Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## The property



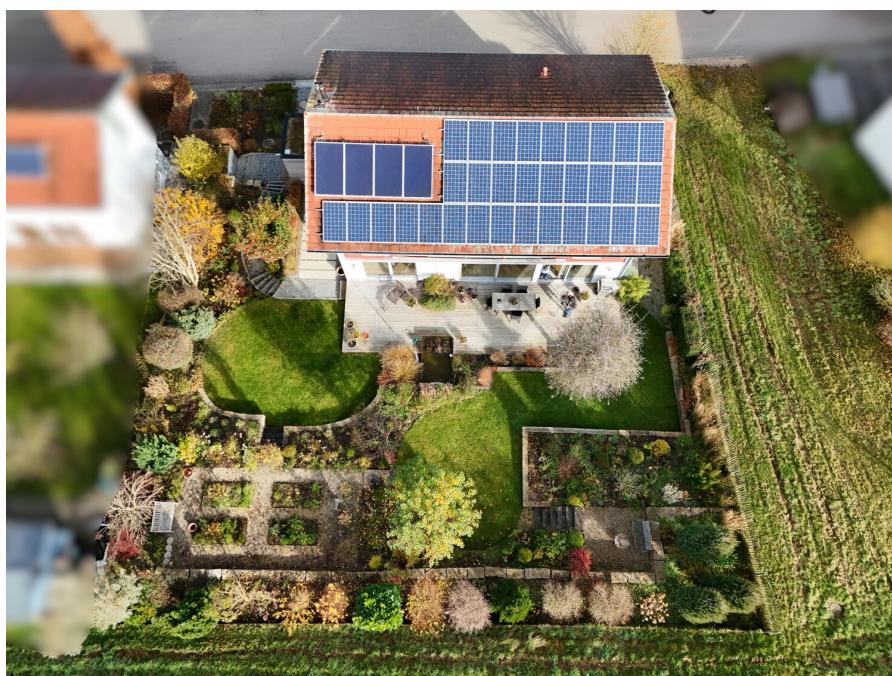
Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## The property



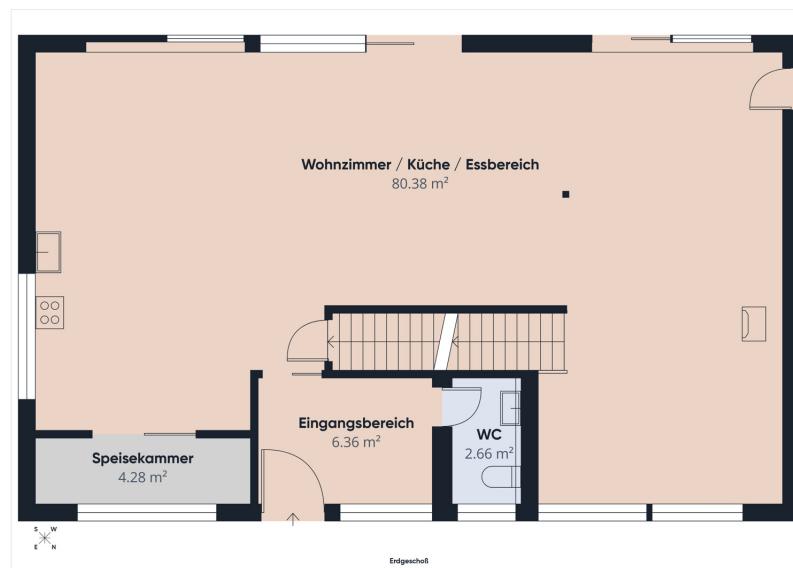
Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

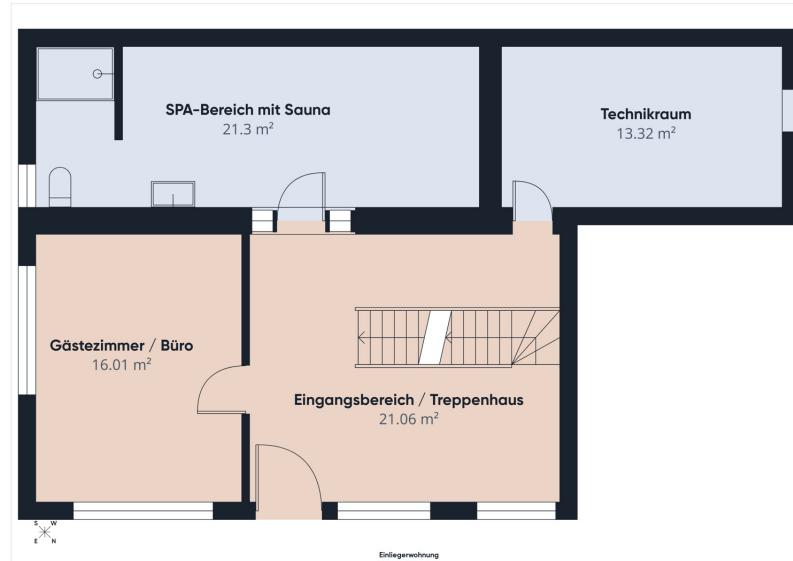
## The property



Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## A first impression

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 wohltuenden 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 Zimmeraufteilung 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 Münchener Innenstadt bequem per S-Bahn; alternativ gelangen Sie über die Autobahnauffahrt Allershausen in wenigen Minuten ins Münchener Umland oder direkt nach München.

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

Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## Details of amenities

- \* 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

Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer

## All about the location

Hohenkammer präsentiert sich als eine besonders lebenswerte Gemeinde, die durch ihre stabile demografische Entwicklung, hohe Sicherheit und eine hervorragend ausgebauten 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.

**Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer**

## Other information

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25185019 - 85411 Hohenkammer**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

---

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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