

Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

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

Αριθμός ακινήτου: 26236007



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

ΤΙΜΗ ΕΝΟΙΚΙΟΥ: 3.980 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 209 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 579 m<sup>2</sup>

**Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26236007	Τιμή ενοικίου	3.980 EUR
Επιφάνεια	ca. 209 m <sup>2</sup>	Πρόσθετες δαπάνες	600 EUR
Δωμάτια	7	σπίτι	Ανεξάρτητη μονοκατοικία
Κατάσταση του ακινήτου	5	Έτος ανακαίνισης	2016
τουαλέτα	2	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Έτος κατασκευής	1978	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 83 m <sup>2</sup>
Χώρος στάθμευσης	2 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 1 x Γκαράζ	Έπιπλα	WC επισκεπτών, Τζάκι, Κήπος

Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Σφαιρίδιο	Τελική ζήτηση ενέργειας	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	29.11.2026	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Πέλετ	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2014

Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



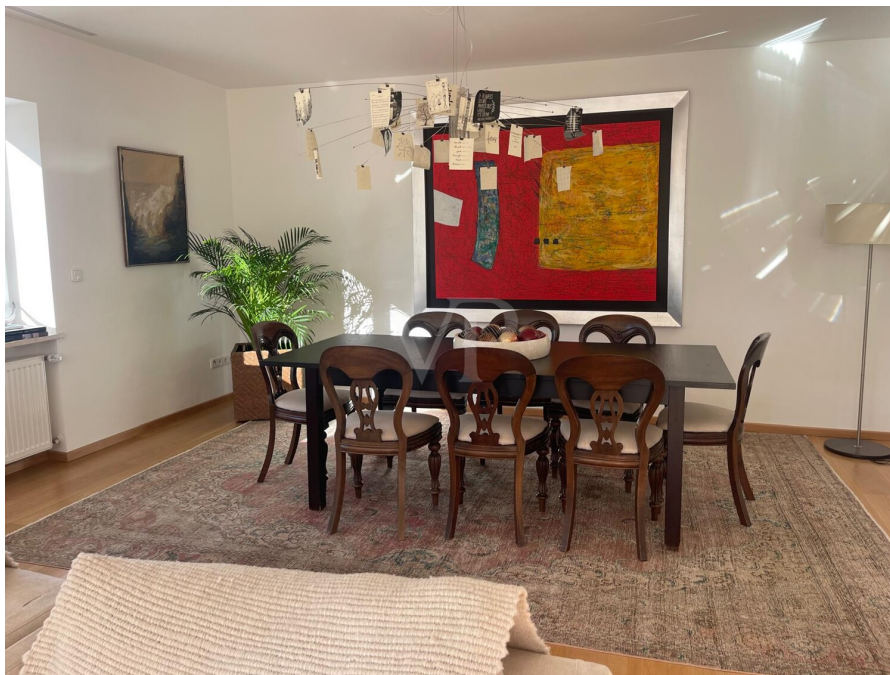
Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



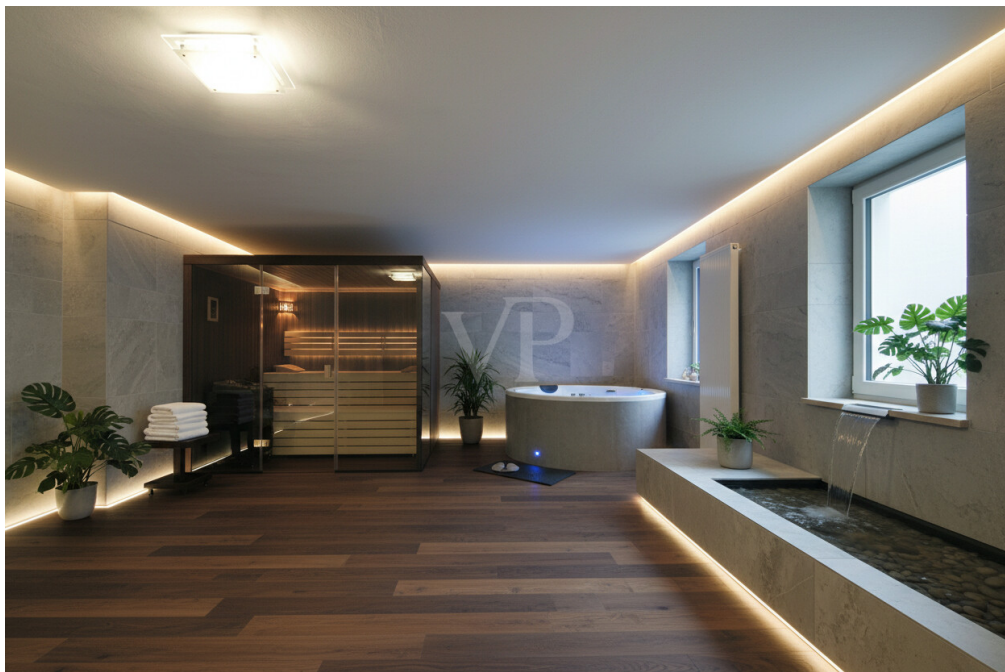
Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο



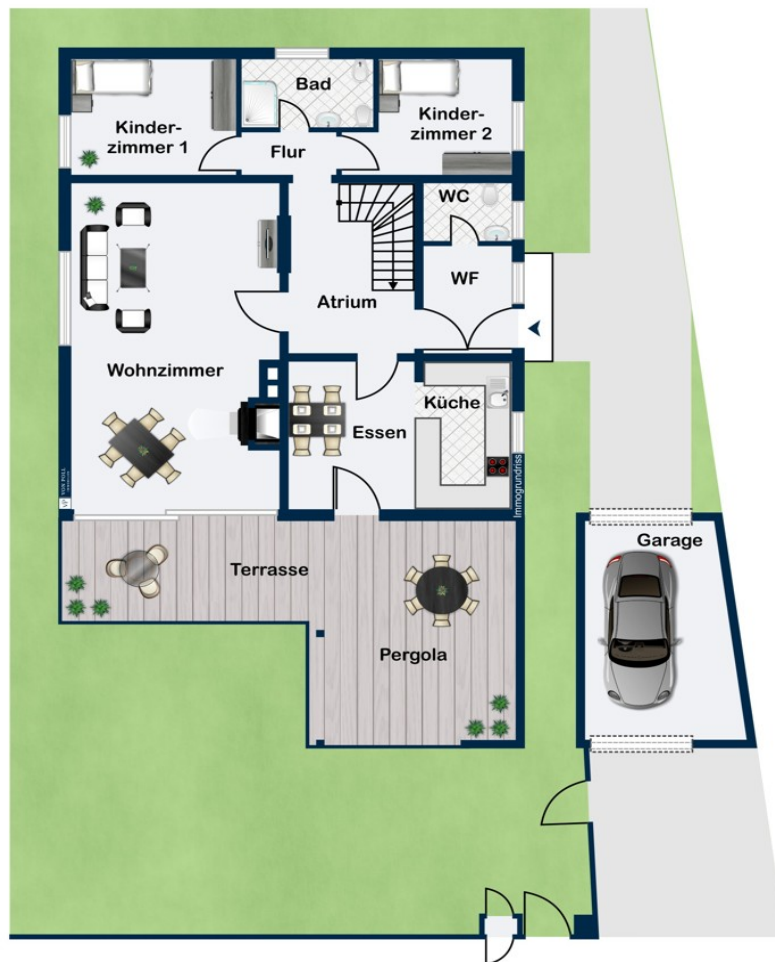
Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Το ακίνητο

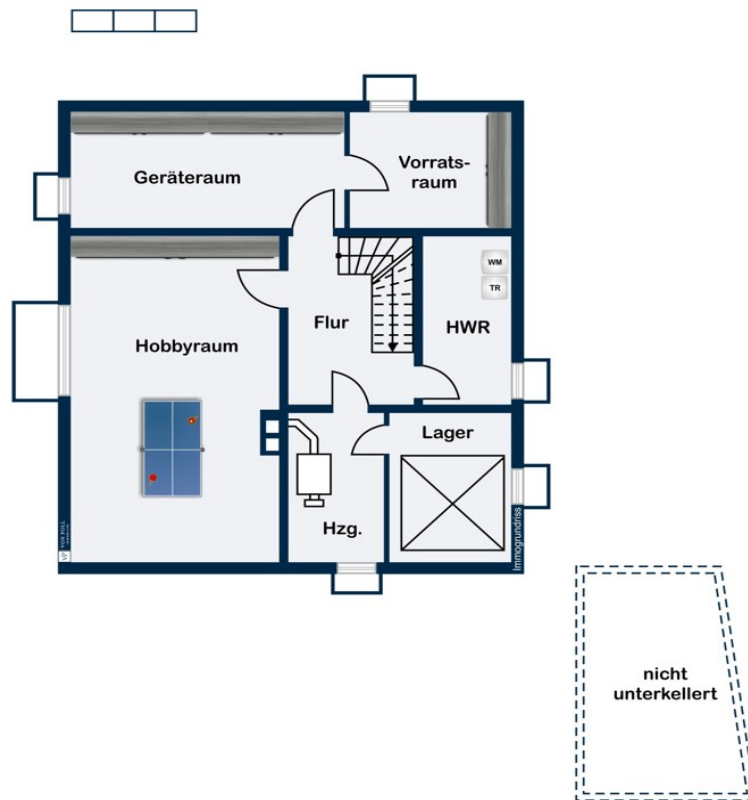


Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

## Κάτοψη







Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn**

## Μια πρώτη εντύπωση

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 Formensprache, 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 Rolltoren 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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 Eichenparkettdesign 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-Pelletslager
- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn**

## Άλλες πληροφορίες

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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