

Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Charmante, stilvolle Villa in bester Lage von Riemerling zu vermieten

Codice oggetto: 26236007



www.von-poll.com

PREZZO D'AFFITTO: 3.980 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 209 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 579 m²

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26236007	Prezzo d'affitto	3.980 EUR
Superficie netta	ca. 209 m ²	Costi aggiuntivi	600 EUR
Vani	7	Casa	Casa unifamiliare
Camere da letto	5	Modernizzazione / Riqualificazione	2016
Bagni	2	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Anno di costruzione	1978	Tipologia costruttiva	massiccio
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 1 x Garage	Superficie lorda	ca. 83 m ²
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Pellet	Consumo energetico	89.00 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	29.11.2026	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Pellet	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2014

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



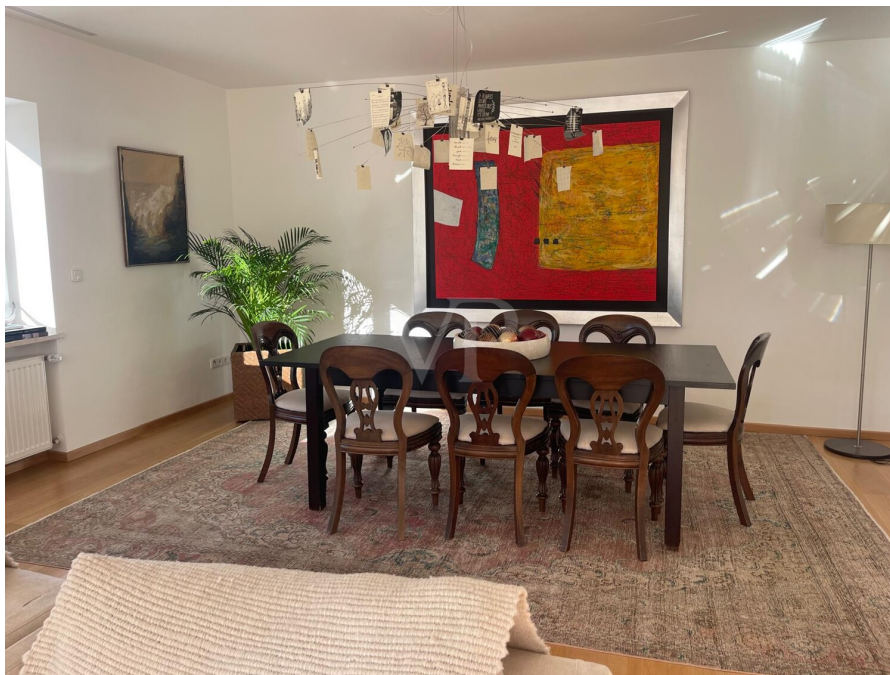
Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



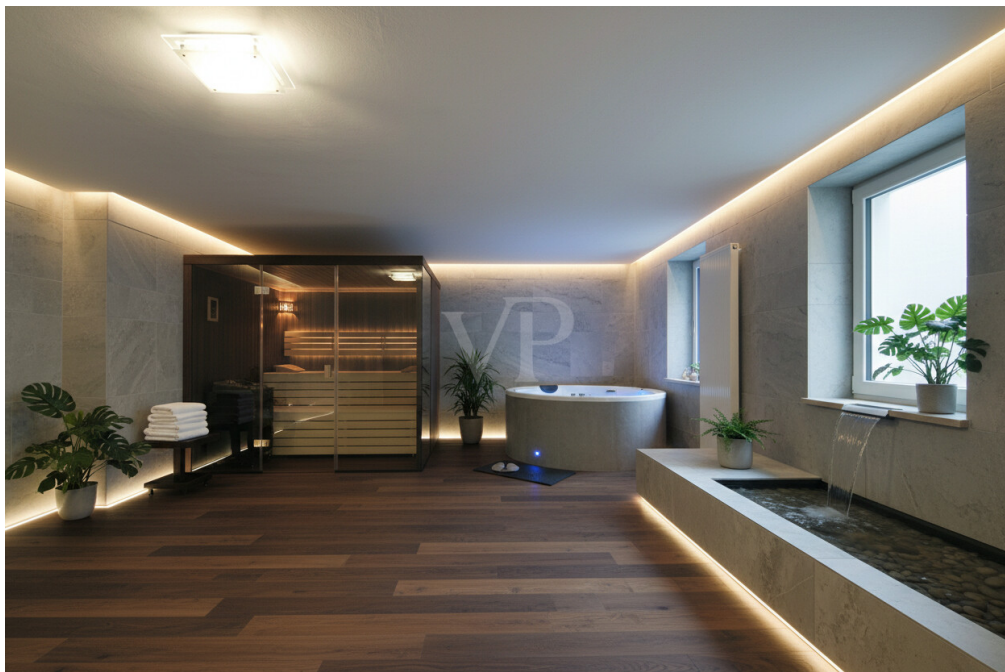
Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà



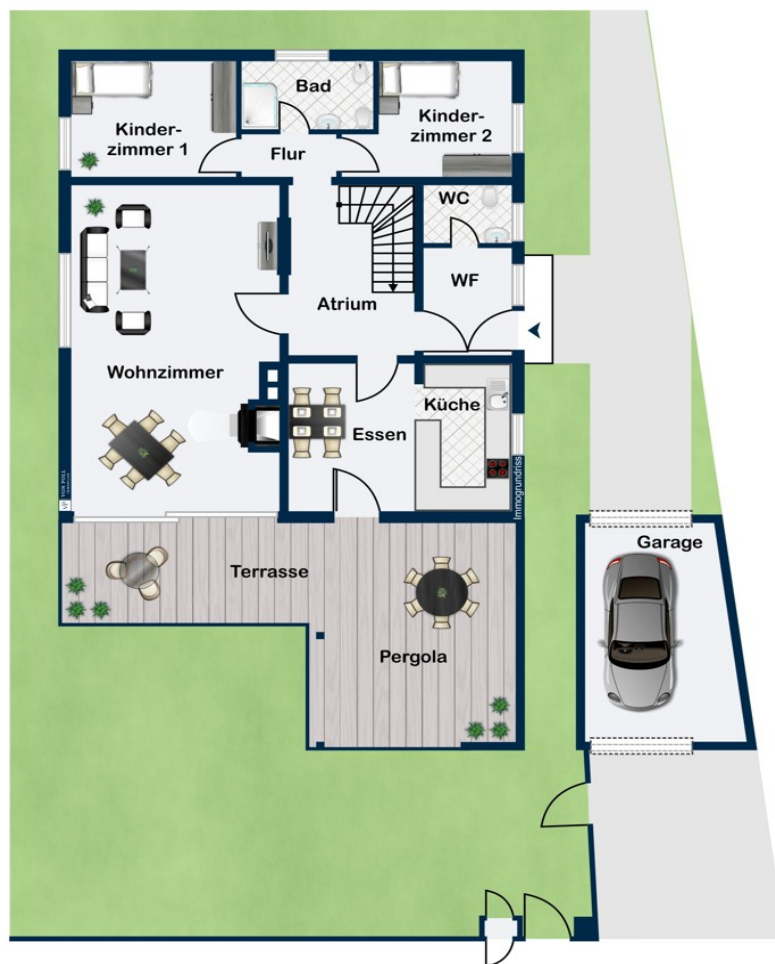
Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

La proprietà

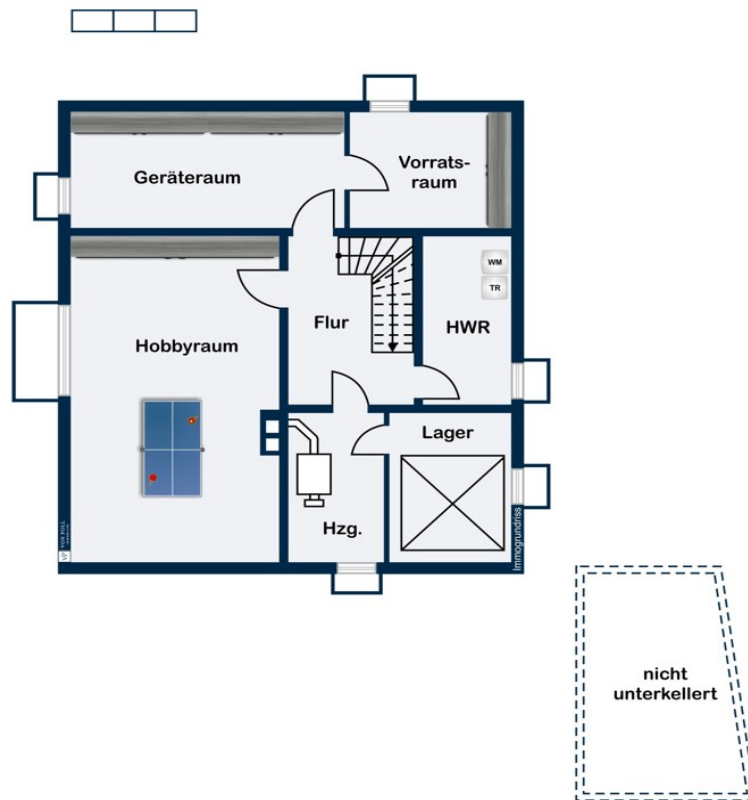


Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Una prima impressione

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 m² 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 m² 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 m² großen Sonnenterrasse und einer 26 m² 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.

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling - Hohenbrunn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com