

Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

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

*Número da propriedade: 26236007*



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

**PREÇO DO ALUGUEL: 3.980 EUR • ÁREA: ca. 209 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 579 m<sup>2</sup>**

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Numa vista geral

Número da propriedade	26236007
Área	ca. 209 m <sup>2</sup>
Quartos	7
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1978
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço do aluguel	3.980 EUR
Custos adicionais	600 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Modernização / Reciclagem	2016
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 83 m <sup>2</sup>
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	89.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	29.11.2026	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2014

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



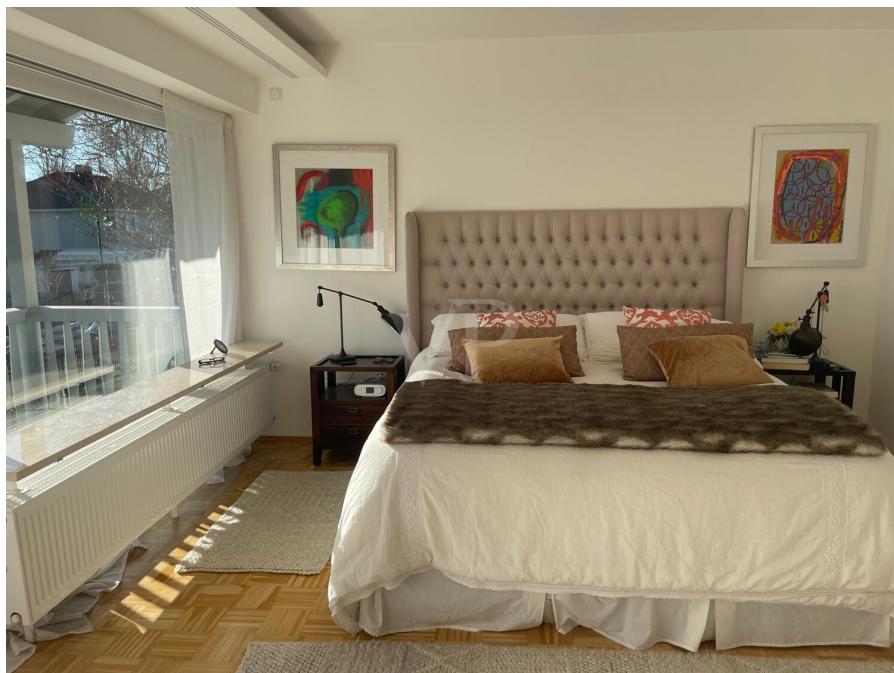
Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



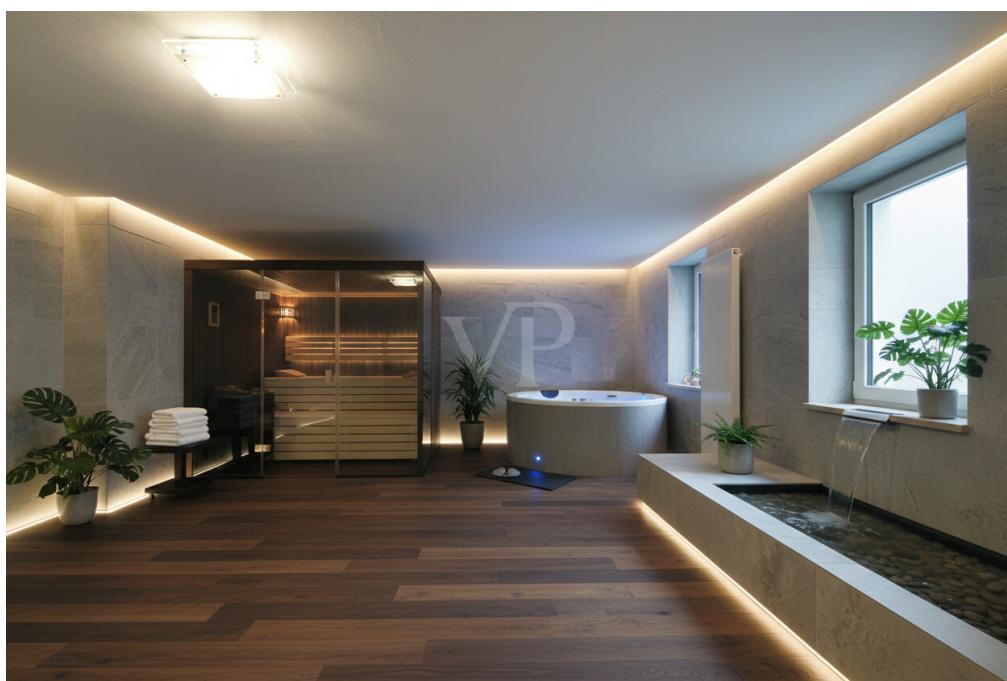
Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## O imóvel



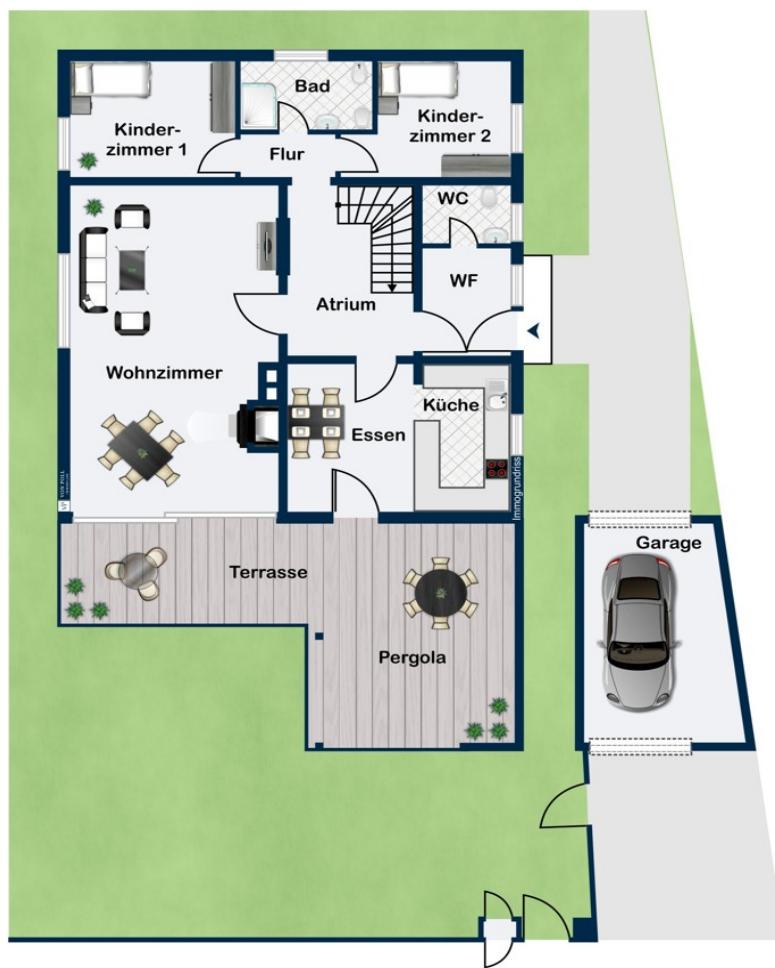
Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

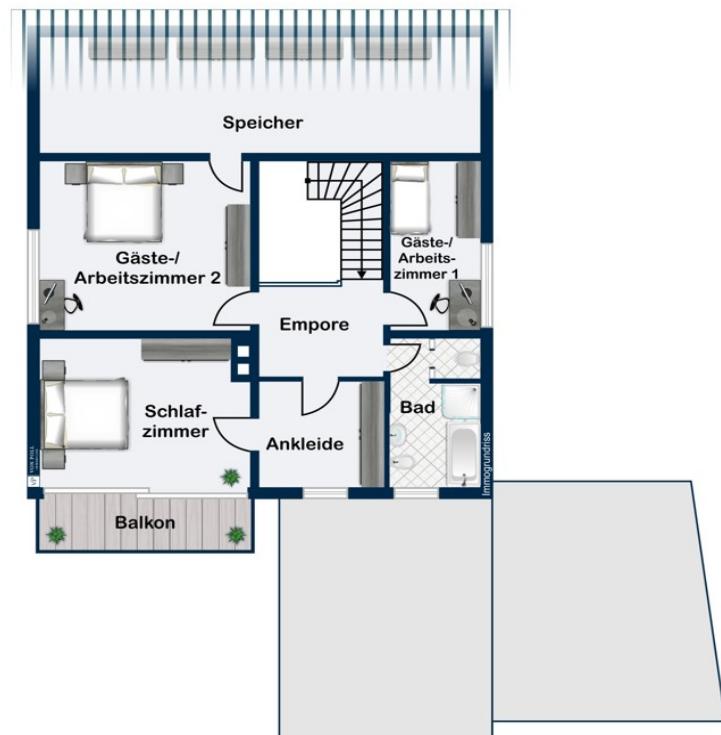
## O imóvel

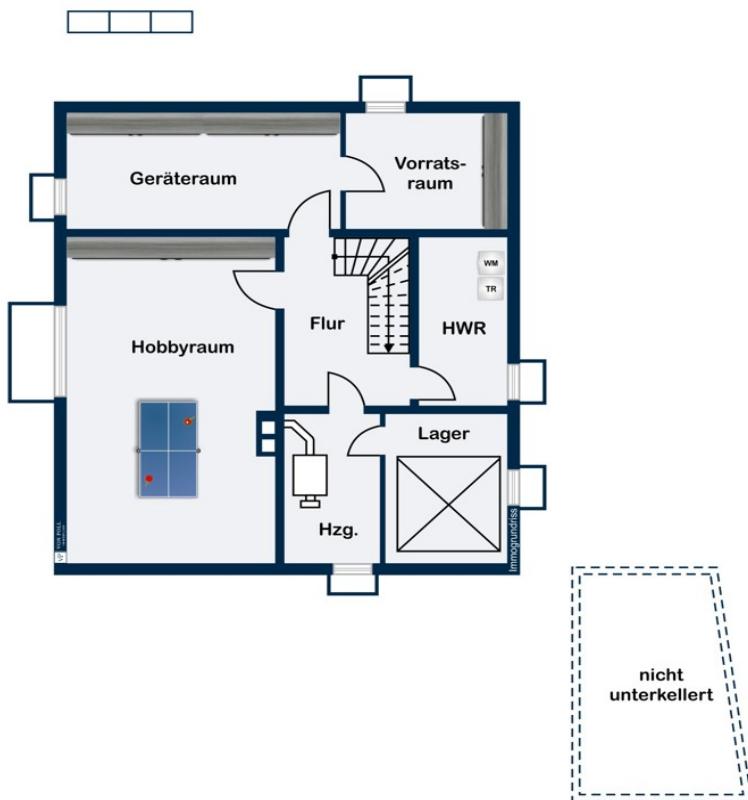


Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Plantas dos pisos







Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Uma primeira impressão

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 Familientreums. 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.

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Tudo sobre a localização

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 Münchener 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.

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Outras informações

**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.

Número da propriedade: 26236007 - 85521 Hohenbrunn - Riemerling – Hohenbrunn

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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