**85778 Haimhausen**

# Designorientierte Familien-Villa von 2021 mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage



Kaufpreis
**auf Anfrage**

Wohnfläche
**344 m²**

Zimmer
**7**


**Ihr Ansprechpartner**

RIEDEL Immobilien GmbH

Kristina Hofmann
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Nutzfläche | 571 m² |
| Wohnfläche | 344 m² |
| Zimmer | 7 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 3 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Stellplätze | 3 |
| Grundstücksfläche | 675 m² |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Außenco urtage | 2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis |
| provisionspflichtig | Ja |
| Kaufpreis auf Anfrage | true |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Baujahr (Haus) | 2021 |
| Wertklasse | A_PLUS |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 26.09.2035 |
| Ausstelldatum | 26.09.2025 |
| Endenergiebedarf | 21 |
| Primär-Energieträger | Strom |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2021 |
| Zustand | neuwertig |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Küche | Einbauküche |
| Gäste-WC | Ja |
| Befeuerung | Elektro |
| klimatisiert | Ja |
| Gartennutzung | Ja |
| Stellplatzart | Freiplatz |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Objekt-Titel

Designorientierte Familien-Villa von 2021 mit Einliegerwohnung in ruhiger Ortsrandlage

## Lage-Beschreibung

Online-ID:
ABRZXHSA

Objekt-Nr.:
HS 1916


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die eigenständige Gemeinde Haimhausen liegt etwa 15 Kilometer nördlich von München im oberbayerischen Landkreis Dachau. Ein reges Vereins- und Kulturleben und intakte Nachbarschaften schaffen ein familiengerechtes Umfeld mit hoher Lebensqualität. Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger Ortsrandlage, an das Grundstück grenzen Wiesen und Felder. Im Zuge eines Generationswechsels entstehen hier vermehrt neue Häuser. Sie werden von Familien bewohnt, die die Nähe zur Natur mit kurzen Wegen in die Landeshauptstadt und zum Münchner Flughafen verbinden.

Die Infrastruktur ist ausgesprochen familienfreundlich. Vor Ort sind Geschäfte für den täglichen Bedarf, ein allgemeinärztliches Versorgungszentrum, Kitas und eine Grundschule vorhanden. Im Schloss Haimhausen befindet sich die renommierte Bavarian International School (BIS), die per Rad in ca. 8 Minuten erreichbar ist. Der Münchner Flughafen liegt ca. 15 Autominuten entfernt. Tennis- und Sportvereine, Reitmöglichkeiten, der Golfclub Dachau und umliegende Badeseen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

## Ausstattungs-Beschreibung

- Eichen-Dielenparkett im Erd- und Obergeschoss, ausgenommen Eingangsbereich und Bäder, dort hochwertige Feinsteinfliesen
- Individuell designte Treppe ins Obergeschoss, puristische Stahl-Eichen-Konstruktion mit vorgesetzter Glaswand
- Holz-Aluminium-Fenster (Josko), 3-fach isolierverglast, in Erd- und Obergeschoss; Fenster (Schüco) im Untergeschoss
- Taupefarbene Design-Innentüren (Lualdi) im Erd- und Obergeschoss, stumpf einschlagend, mit mattschwarzen Beschlägen; weiße Innentüren im Untergeschoss; weiße Kassettentüren mit satinierten Beschlägen
- Stylisches Metall-Glas-Schiebeelement (Rimadesio) im Wohn-/Essbereich
- Italienische High-End-Designküche (Arrital, Kitchen AK04) mit mattschwarzen, grifflosen Glasfronten, Koch-/Arbeitsinsel samt integrierten Steckdosen/USB, Dining Bar und Keramik-Arbeitsflächen in Naturstein-Optik (Laminam). Ausgestattet mit 4-flammigem Gasherd, ausfahrbarem Abluft-Dunstabzug (beides Barazza), Backofen mit Pyrolyse-Funktion, kombinierter Mikrowelle mit Dampfgar-Funktion, Kaffee-Vollautomat, Geschirrspüler (alles Miele), zwei XXL-Kühlschränken mit Gefrierfach (Bosch), Edelstahlspüle (Barazza) mit Quooker, integriertem Vorratsschrank, Innenauszügen und zwei Lichtschienen mit verstellbaren Strahlern
- Tageslicht-Masterbad en suite, gestaltet mit Eichen-Dielenparkett und anthrazitfarbenen Fliesen. Ausgestattet mit freistehender Mineralguss-Wanne, bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch aus Corian (Rexa) einschl. Unterschrank, mattschwarzen Unterputz-Armaturen (Steinberg), beleuchtetem Spiegel, WC (Catalano), wandmontiertem Badschrank und Deckenspots
- Tageslicht-Kinderbad, gestaltet mit großformatigen sandfarbenen Feinsteinfliesen in Naturstein-Optik. Ausgestattet mit freistehender Acryl-Wanne (Kolpa San), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Shampoo-Nische, Doppel-Waschtisch aus Corian (Rexa) einschl. Unterschrank, mattschwarzen Unterputz-Armaturen (Steinberg), beleuchtetem Spiegel, WC (Catalano), wandmontiertem Badschrank und Deckenspots
- Gästebad im Untergeschoss, gestaltet mit hellgrauen Fliesen in Beton-Optik. Ausgestattet mit Wanne, bodengleicher Rainshower-Dusche mit Shampoo-Nische, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss und Deckenspots
- Maßeinbauten: Garderobe, Schreibtisch und Schrank im Arbeitszimmer, luxuriöse Masterankleide (Sangiacomo)
- Deckenspots in nahezu allen Räumen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Brennstoffzellen-Anlage (Viessmann) zur Beheizung, Stromerzeugung und Warmwasserbereitung
- Monobloc-Klimaanlage im Masterschlafzimmer
- Elektrisch steuerbare Metall-Raffstores, geschlossener Rollladen in einem der Kinderzimmer, Insektenschutzgitter an nahezu allen Fenstern und Schiebe- bzw. Fenstertüren, maßgeschneiderte Vorhänge für nahezu alle Fenster
- LAN-Verkabelung, Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck), Küchenanschlüsse im Untergeschoss
- Alarmanlage
- Video-Gegensprechanlage mit Displays im Erd- und Obergeschoss
- Umlaufender Balkon im Obergeschoss mit Glasbrüstung, Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschlüssen
- Garten mit überdachter Südterrasse samt Deckenspots, Bewässerungsanlage (Gardena), Mähroboter (Kress), Müllbox, Wasseranschlüssen und Außenzugang; Zuwegungen und Terrassen mit großformatigen Platten und dunklem Granitsplit
- Untergeschoss mit Einliegerwohnung inkl. eigenem Außenzugang, oberirdischen Fenstern und vorgelagertem Patio, Fitness- und Hobbyraum, Hauswirtschaftsraum, zwei Lagerräumen und Heizungsraum
- Beheizbare Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor, direktem Hauszugang, Wallbox und Wasseranschluss; zusätzlicher Außenstellplatz

## Objektbeschreibung

Diese 2021 fertiggestellte Familien-Villa ist ein echtes Highlight für Ästheten. Bauhaus-inspirierte Geradlinigkeit und italienisches Design prägen die puristische Formensprache des freistehenden Einfamilienhauses. Die Räumlichkeiten entstanden in Kooperation mit dem Interiordesigner Boris Ruzic und verbinden coole Repräsentanz mit warmem Wohlfühlambiente.

Über drei Geschosse verteilen sich ca. 344 m² Wohnfläche und ca. 571 m² Nutzfläche auf einem 675 m² großen Grundstück. Herzstück des Erdgeschosses ist der ca. 97 m² große Wohn-, Ess- und Kochbereich mit bodentiefen Glasfronten und einer italienischen Designküche (Arrital) mit XXL-Kochinsel. Im Obergeschoss bilden ein Schlafzimmer, eine Ankleide (Sangiacomo) und ein Masterbad einen eigenen Masterbereich. Drei Kinderzimmer, ein Kinderbad und ein dreiseitig umlaufender Balkon mit Glasbrüstung ergänzen das Raumangebot.

Einen großen Mehrwert bietet das helle Untergeschoss mit Einliegerwohnung, eigenem Außenzugang, vorgelagertem Patio und modernem Bad. Ein Kinderspielzimmer sowie ein Fitnessraum erweitern diese Ebene.

Eichen-Dielenparkett, Fußbodenheizung und eine beheizbare Doppelgarage runden das neuwertige Domizil ab.

## sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

## Impressionen























