



## 82041 Oberhaching

# Architektonisches Juwel: Einfamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung - sehr viel Privatsphäre



**165 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**318 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**4**  
Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

#### DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 165 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche   | 318 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 4                  |
| Schlafzimmer        | 3                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 2                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Stellplätze         | 1                  |

### Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

### Preise & Kosten

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Aussen-Courtage  | 1,79% inklusive |
| Courtage-Hinweis | Das Angebot ist |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 15.06.2026  |
| Baujahr (Haus)            | 2016        |
| Energieverbrauchskennwert | 56.50       |
| Primär-Energieträger      | FERN        |
| Wertklasse                | B           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 2016  |
| Verkaufstatus | offen |



## Ausstattung

### Allgemein

|          |   |
|----------|---|
| Kamin    | ✓ |
| Sauna    | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |

### Befuerung

|           |   |
|-----------|---|
| Fernwärme | ✓ |
|-----------|---|

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| Einbauküche  | ✓ |
| offene Küche | ✓ |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bauweise

|              |   |
|--------------|---|
| Holzbauweise | ✓ |
|--------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Architektonisches Juwel:

Attraktives Einfamilienhaus aus dem Jahre 2016

- ruhige Ortsrandlage von Oberhaching
- hochwertige Ausstattung
- feiner Garten- und Terrassenbereich für viel Privatsphäre
- ökologische, massive Holzbauweise

Die wichtigsten Merkmale im Überblick:

- Gepflegtes, modernes Einfamilienhaus
- Äußerst ansprechende Architektur
- Ökologische, massive Holzbauweise
- Baujahr 2015/2016
- Voll unterkellert
- Das Souterrain ist in weiten Teilen wie Wohnraum ausgebaut
- Wohnfläche = ca. 165 m<sup>2</sup>
- Terrasse zu 1/3, Balkone zu 1/2 und Souterrain in Teilen zu 1/2 an Wohnfläche angerechnet
- Grundstück, real geteilt, ca. 318 m<sup>2</sup>-
- Sehr ruhige Lage am grünen Ortsrand von Oberhaching
- Optimale Lage für Pendler nach München und zum Flughafen
- Beste Erreichbarkeit aller Autobahnen

Das Haus:

- Attraktive und stilvolle Ausstattung
- Tolles Fassaden-Design
- Zwei schöne Balkone vor den Schlafzimmern im Obergeschoss
- Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide
- Beeindruckende Raumhöhen in beiden Wohngeschossen
- Attraktive Bäder
- Potential auch für größere Familien durch das wohnraumähnliche Souterrain
- Sehr gut durchdachte Planung und Aufteilung der Flächen



- Attraktive Bereiche im Souterrain / Gym / Wellness / Office / Hobby / Gäste

Der Terrassen- und Außenbereich:

- Gepflegter, diskreter Garten
- Attraktive Terrasse aus Bankirai-Holz
- Optimal für ein Maximum an Privatsphäre
- Komfortabler Carport

Die Ausstattung:

- Alle Türen im Garten- und Obergeschoss wurden vom Schreiner handgefertigt
- Handgefertigte Schiebetüren im Gartengeschoss
- Fußbodenheizung
- Fußboden aus massiver Eiche
- Äußerst attraktiver Kaminofen
- Maßgefertigte Schreinereinbauten
- Hochwertige Altholzeinbauten aus echtem Südtiroler Holz (ca. 300 Jahre alt)
- Moderne Raffstores
- Hochwertige Klafs-Sauna
- Hochwertige Küche mit Miele-Geräten

Die Haustechnik:

- Fernwärme-Versorgung
- Wasserenthärter
- Wohnraumlüftung



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Oberhaching, einem exquisiten Einfamilienhaus, das 2016 in ökologischer Holzbauweise erbaut wurde.

Dieses stilvolle Anwesen bietet auf ca. 165 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie in den großzügigen Räumen des Souterrains, eine durchdachte und ansprechende Gestaltung, ideal für Familien, die Wert auf Komfort und modernes Design legen.

Das Anwesen besticht durch seine ruhige Lage am grünen Ortsrand von Oberhaching und die optimale Anbindung für Pendler nach München und zum Flughafen. Die direkte Erreichbarkeit sämtlicher Autobahnen unterstreicht die perfekte Lage des Hauses.

Das Haus beeindruckt mit einer attraktiven Ausstattung und einem durchdachten Raumkonzept. Im Obergeschoss finden Sie zwei Balkone, die an den Schlafzimmern angrenzen, sowie ein Elternschlafzimmer mit eigener Ankleide. Die Wohnräume sind durch großzügige Fensterfronten lichtdurchflutet, während der offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen Schreiner-Einbauküche und Geräten von Miele besticht. Ein moderner Kaminofen sorgt für behagliche Wärme.

Im Souterrain erwartet Sie ein luxuriöser Wellnessbereich mit einer hochwertigen Klangs-Sauna und eine Dusche sowie ein großer Raum für ein Home-Office, Gäste oder Hobbys. Der Keller bietet außerdem Platz für Wasch- und Technikanlagen sowie zusätzlichen Stauraum.

Für besonderen Wohnkomfort sorgen maßgefertigte Schreinerarbeiten und hochwertige Altholzeinbauten aus echtem Südtiroler Holz. Die Ausstattung umfasst zudem Fußbodenheizung und moderne Raffstores, die für optimale Lichtverhältnisse sorgen.

Der Außenbereich bietet eine gepflegte Gartenlandschaft mit einer attraktiven Terrasse aus Bankirai-Holz, die durch ihre diskrete Gestaltung viel Privatsphäre bietet. Ein komfortabler Carport rundet das umfassende Angebot ab.

Die moderne Haustechnik, einschließlich Fernwärme-Versorgung, Wasserenthärter und Wohnraumlüftung, gewährleistet ein energieeffizientes und nachhaltiges Wohnen.

## Lage

Oberhaching im Münchner Süden

Das angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einem familienfreundlichen Wohngebiet der Gemeinde Oberhaching im Landkreis München. Die Infrastruktur in der unmittelbaren Nachbarschaft sowie die Nähe zur bayerischen Landeshauptstadt gewährleisten eine hervorragende Voraussetzung für sämtliche Bedürfnisse des täglichen Lebens (Bildung, Gesundheit, Einkauf, Freizeit, Versorgung).

Oberhaching verfügt über eine perfekte schulische Infrastruktur:

- Grundschulen
- Gymnasium
- Haupt- und Wirtschaftsschule
- FOS und Realschule (derzeit im Bau)

Durch die direkte S-Bahn Anbindung in Deisenhofen, sowie und die Nähe zu den Autobahnen erreichen Sie die Landeshauptstadt München von Unterhaching aus in weniger als 10 Minuten.

Somit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für berufstätige Pendler.



Der Freizeitwert wird zum einen geprägt durch herrliche Rad und Wanderwege. Die Nähe zu den oberbayerischen Alpen erhöht den ohnehin schon hohen Freizeitwert nachhaltig. So erreichen Sie das Tölzer und Werdenfelser Land, den Tegernsee sowie den Schliersee mit dem benachbarten Spitzingsee Skigebiet innerhalb einer Autostunde.

Die Kombination aus familienfreundlicher Wohnlage, direkter Verbindung zur Metropole München und der unmittelbaren Nähe zu den Alpen führt zu einem in dieser Form außergewöhnlichen Angebot.

















































































