



82064 Straßlach-Dingharting

Großzügiges, sonniges Einfamilienhaus mit idealem Grundriss und hübschem Garten



2.860.000 €

Kaufpreis

223 m²

Wohnfläche

601 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Vermittlungs GmbH

Sandra Lipowy

Tel.: +49 89 15 94 55-56

anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	223 m ²
Nutzfläche	331 m ²
Grundstücksfläche	601 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.860.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.03.2035
Baujahr (Haus)	2020
Endenergiebedarf	29,21
Primär-Energieträger	Strom
Wertklasse	A_PLUS
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2020
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Eichendielen-Parkett, geräuchert, geölt in den Wohn- und Schlafräumen, im Flur und Gästebereich (Untergeschoss); großformatige Feinsteinfliesen in der Küche, den Bädern, den Gäste-WCs und dem Flur (Erdgeschoss)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (ausgenommen Hauswirtschafts-, Abstell- und Fitnessraum im Untergeschoss), thermostatgesteuert
- Moderne Einbauküche (Nolte Küchen) mit schwarzen Rahmenfronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, zwei Einbau-Backöfen (einer davon mit Mikrowellen-Funktion), Kühlschrank, zusätzlichem Gefrierschrank, Geschirrspüler (alles Bosch), schwarzer Küchenspüle mit Schlauchbrause-Armatur (Blanco), Rückwand mit Holzdekor und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Hochwertige Einbauten in der Küche und in der Ankleide im Dachgeschoss
- Kamin mit Glastrennscheibe im Livingbereich
- Bad (Obergeschoss), gestaltet mit hellgrauen Bodenfliesen sowie dunkelgrünen Wandfliesen in Fischgrätverlegung, ausgestattet mit Wanne (Villeroy & Boch), bodengleicher Walk-in-Dusche mit Echtglasabtrennung, inkl. Rainshower (Grohe) und Shampoo-Nische, Waschtisch mit Aufsatzbecken und grau lackierten Unterschränken, Armaturen von Kartell/Laufen, WC, Bidet (beides Villeroy & Boch), Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Master-Bad (Dachgeschoss), gestaltet mit hellgrauen Bodenfliesen und hellgrauen Wandfliesen in Fischgrätverlegung, ausgestattet mit Wanne (Duravit), bodengleicher Ganzglasdusche inkl. Rainshower (Grohe), extrabreitem Doppel-Waschbecken mit Unterschränken in Holzdekor, Armaturen von Kartell/Laufen, WC, Bidet (beides Villeroy & Boch), Spiegelschrank, Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Duschbad (Untergeschoss), mit großformatigen Feinsteinfliesen gestaltet, ausgestattet mit bodengleicher Walk-in-Dusche inkl. Rainshower (Grohe), Armatur von Kartell/Laufen, Handtuchwärmer und Deckenstrahlern
- Gäste-WC (Erdgeschoss), mit Feinsteinfliesen gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken und Unterschrank, Armatur von Kartell/Laufen, WC (Kartell/Laufen), beleuchtetem Spiegel und Deckenstrahlern
- Gäste-WC (Untergeschoss), mit Feinsteinfliesen gestaltet, ausgestattet mit Handwaschbecken, WC, Armaturen von Kartell/Laufen, beleuchtetem Spiegel, Deckenleuchte und Fußbodenheizung
- Kleiderschrank im Fitnessraum
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Holz-Alu-Fenster, innen weiß, 3-fach verglast
- Dachfenster (Velux) mit elektrischem Insektengitter und innenliegenden Wabenplissees
- Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern
- Weiße Innentüren mit modernen Edelstahlbeschlägen
- Vorhangschienen



- Deckenstrahler im gesamten Haus
- Netzwerkverkabelung
- Video-Gegensprechanlage im Erd- und Obergeschoss
- Lüftungsanlage mit passiver Wärmerückgewinnung
- Wasserenthärtungsanlage (Grünbeck)
- Haustechnik-Steuerung über App (Busch-Jäger free@home)
- Terrassen, mit Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Pergola inkl. manueller Verschattung (Ost-Terrasse), mit Beleuchtung und Steckdosen; mehrere Wasseranschlüsse rund um das Haus
- Gartenhaus mit Beleuchtung und Steckdose
- Doppelgarage mit elektrischem Kipptor, Starkstromanschluss und Speicherraum



Beschreibung

Absolut ruhig am Ende einer verkehrsberuhigten Anwohnerstraße gelegen, zeichnet sich dieses attraktive Objekt durch eine durchdachte, offene und lichterfüllte Konzeption und eine hochwertige Ausstattung aus. Das freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 2020 begeistert mit zeitloser Architektur und besitzt Neubaucharakter. Eine ideal nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse, an die sich ein Garten anschließt, eine charmante Pergola-Terrasse nach Osten mit Morgensonne und ein überdachter Südbalkon bieten lauschige Sitzplätze mit Blick ins Grüne.

Die ideal gegliederten Räumlichkeiten erstrecken sich über eine Wohnfläche von ca. 223 m². Auf drei Wohnebenen verteilen sich ein durchdacht geplanter Livingbereich mit integrierter Küche, drei (Kinder-)Zimmer, ein Masterbereich mit Ankleide und Bad en suite, ein Familienbad, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Im Untergeschoss kommen neben einem Abstell- und einem Hauswirtschafts- und Technikraum ein helles Gästezimmer, ein Fitnessraum, ein Duschbad und ein Gäste-WC hinzu. Abgerundet wird das reizvolle Objekt von einer Doppelgarage und Stauraumspeicher. Beheizt wird ressourcenschonend mit einer Wärmepumpe.

Eine Einbauküche mit Design-Charakter, maßgefertigte Einbauten, Eichenparkett mit Fußbodenheizung und stylisches Baddesign unterstreichen den außergewöhnlichen Anspruch und lassen ein sympathisches, komfortables Wohnumfeld in idyllischer, grüner Lage entstehen.

Lage

Straßlach-Dingharting ist eine eigenständige Gemeinde im oberbayrischen Landkreis München mit etwa 3.200 Einwohnern. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Einfamilienhaus befindet sich in absolut ruhiger, naturnaher Bestlage am Ortsrand, nur wenige Schritte vom Forst entfernt. In Straßlach stehen Geschäfte des täglichen Bedarfs zur Verfügung (ein bestens sortierter Supermarkt, ein Discounter, ein ausgezeichnete Metzger, Bäckereien, Friseur, Blumengeschäft u.a.).

In Straßlach gibt es eine Grundschule; hervorragende weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden Grünwald, Pullach, Icking und Schäftlarn vorhanden. Zur Munich International School in Starnberg Buchhof verkehrt ein Schulbus.

Direkt an Grünwald angrenzend, bietet Straßlach höchste Lebensqualität sowie ausgezeichnete Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Der Deininger Weiher, der Grünwalder Forst und die umliegende malerische Landschaft bieten ideale Voraussetzungen zum Baden, Radeln, Joggen und Spazierengehen. Ca. sieben Kilometer entfernt befindet sich der renommierte Münchner Golf Club mit einer 27-Loch-Anlage. Reithöfe, ein Tennisverein und ein Kletterwald ergänzen das sportliche Angebot. Naturnah und dennoch perfekt angebunden: In ca. 30 Autominuten erreicht man den Starnberger See. Mit der S7 gelangt man schnell und bequem in die Münchner City.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













