



85662 Hohenbrunn

Exklusives Architekten-Haus mit Traumgarten und Einliegereinheit



2.350.000 €

Kaufpreis

292 m²

Wohnfläche

1164 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Miriam Hirschler

Tel.: +49 89 15 94 55-57

anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	292 m ²
Nutzfläche	449 m ²
Grundstücksfläche	1.164 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.350.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	06.05.2035
Wertklasse	A
Baujahr (Haus)	2000
Energieverbrauchskennwert	33,8
Primär-Energieträger	Strom
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	2000
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓

unterkellert

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

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Heller Naturstein in den Dielen, Bädern und im Kochbereich
- Kirschholz-Stabparkett in den Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung auf allen drei Geschossen, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche (Dross + Schaffer) mit cremefarbenen bzw. Kirschholz-Fronten, Granit-Arbeitsflächen und Koch-/Arbeitsinsel, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides Küppersbusch), Insel-Dunstabzug (Gutmann), Geschirrspüler (Miele, neu 2021), Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination mit Edelstahl-Fronten und Icemaker, zwei Spülbecken
- Helles Duschbad (Erdgeschoss), gestaltet mit hellen Naturstein-Bodenfliesen samt Einlegearbeit und cremefarben gespachtelten Wänden, ausgestattet mit bodengleicher Rainshower-Dusche einschl. Glaswand, Waschtisch mit Chromgestell (Duravit „Happy D“), Dornbracht-Kreuzgriff-Unterputzarmaturen („Tara“), WC (Duravit) und Deckenspots
- Duschbad (Untergeschoss), gestaltet mit hellen, gebrochenen Naturstein-Bodenfliesen und cremefarben gespachtelten Wänden, ausgestattet mit bodengleicher Dusche samt Handbrause und Schwallauslass, Waschbecken (Duravit „Happy D“), Dornbracht-Armatur („Tara“), WC (Duravit) und Deckenspots
- Helles Hauptbad (Obergeschoss), gestaltet mit Schiefer-Bodenfliesen und cremefarben gespachtelten Wänden, ausgestattet mit Whirlwanne (Ideal Standard), bodengleicher Walk-in-Dusche einschl. Rainshower und Mosaikfliesen-Boden, breitem Corian-Waschtisch einschl. Unterschrank aus Zebrano-Holz, WC (Duravit), Dornbracht-Kreuzgriff-Unterputzarmaturen („Tara“), Einbauschränk mit Zebrano-Fronten, deckenbündigem Lichtband, flächenbündigen Wandspots und Raffrollo
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau, offene Regaleinbauten in der Masterankleide, Regaleinbau in einem der Schlafzimmer; zwei freistehende Kirschholz-Regale im Gäste-/Arbeitszimmer (Erdgeschoss)
- Deckenspots in mehreren Räumen
- Wandbündige Stufenbeleuchtung im Treppenhaus
- Weiße Kassetten Türen mit modernen Edelstahl-Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Plissees bzw. Innenjalousien in mehreren Räumen
- LAN-Verkabelung
- Wäscheabwurf vom Ober- ins Untergeschoss
- Finnische Sauna (Klafs) im Untergeschoss
- Klimatisierter Weinkeller mit Ziegelboden und ziegelgemauerten Weinregalen
- Gegensprechanlage
- Garten: Naturstein- und Holzterrassen mit Beleuchtung und Steckdose, hochwertige Bepflanzung, grafisch angelegte Kräuter- und Gemüsebeete, Außendusche und Mähroboter



- Eigener Brunnen zur Gartenbewässerung, ca. 38 m tief
- Doppelgarage mit funkgesteuertem Sektionaltor, Fenster, Wasser- und Stromanschluss sowie Stauraum auf einer eingezogenen Empore
- Zwei Außenstellplätze
- Grundwasser-Wärmepumpe



Beschreibung

Lichterfüllte Großzügigkeit, eine stilvolle Ausstattung und ein perfekt gegliederter Grundriss verleihen diesem freistehenden Familiendomizil außergewöhnlichen Charme. Das im Jahr 2000 erbaute Architektenhaus vermittelt zeitlos-elegantes Villen-Flair und ein besonderes Wohlfühlambiente.

Das Raumangebot verteilt sich über ca. 292 m². Im Erdgeschoss wurden Wohnen, Essen und Kochen großzügig und modern interpretiert; hinzu kommen ein Arbeits-/Gästezimmer und ein Duschbad. Das Obergeschoss bietet drei mögliche Schlafzimmer und ein Bad. Im größtenteils taghellen Souterrain sind weitere wohnlich gestaltete Räume, eine Sauna, ein Technik-/Hauswirtschaftsraum sowie ein klimatisierter Weinkeller untergebracht. Ein Teil der Souterrain-Räume besitzt einen eigenen Außenzugang und lässt sich als autarke Einheit nutzen. Das Highlight ist ein weitläufiger, hinreißend angelegter Garten mit perfekter Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen.

Die ebenso hochwertige wie zeitlos-elegante Ausstattung umfasst Kirschholz-Parkett mit Fußbodenheizung, weiße Sprossenfenster, eine Einbauküche, Kamin, Sauna, Maßeinbauten und einen Wäscheabwurf. Beheizt wird mittels einer 2018 erneuerten Grundwasser-Wärmepumpe. Eine Doppelgarage macht diese anspruchsvolle Familienvilla in absolut idyllischer Waldrandlage perfekt.

Lage

Im begehrten Münchner Südosten gelegen, verbindet Hohenbrunn die Nähe zu Bergen und Seen mit kurzen Wegen in die Stadt. Hohenbrunn und insbesondere die Siedlung am Grasburnner Weg besitzen einen naturnahen Charakter. Viel Grün und eine gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser intakten, eigenständigen Gemeinde mit rund 9.000 Einwohnern.

Hervorzuheben ist die gewachsene, familienfreundliche Infrastruktur. Hohenbrunn sowie die direkten Nachbargemeinden Ottobrunn, Putzbrunn und Brunnthäl bieten vielfältige Annehmlichkeiten – von zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten bis zu Sport- und Freizeiteinrichtungen. In Hohenbrunn, ca. 2,5 km entfernt, entsteht demnächst ein moderner Einkaufsmarkt. Auch Reitmöglichkeiten, die nahegelegenen Golfplätze in Harthausen und Brunnthäl sowie zahlreiche Vereine sorgen für Abwechslung. Erwähnenswert sind auch die Kulturveranstaltungen des Ottobrunner Wolf-Ferrari-Hauses.

Im näheren Umkreis stehen Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl, darunter eine Montessorischule; zudem entsteht in Hohenbrunn aktuell eine neue Realschule. Das Ottobrunner Gymnasium liegt in Radnähe, die Europäische Schule München (ESM) in Neuperlach erreicht man in etwa 15 Autominuten. Die zwölf Radminuten entfernte S-Bahn-Station „Hohenbrunn“ bietet eine perfekte Anbindung an den ÖPNV. Über die A8 gelangt man schnell zum Chiemsee und in die schönsten Wander- und Skiregionen der Alpen. Der Autobahnring A99 führt zügig in Richtung Norden.

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.













