

Hohenbrunn-Riemerling

Lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit idylischem Garten und hochwertiger Ausstattung

Property ID: 26236026

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 1.349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 169 m² • ROOMS: 4 • LAND AREA: 380 m²

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

At a glance

Property ID	26236026
Living Space	ca. 169 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1987
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	1.349.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	118.40 kWh/m²a
Energy certificate valid until	30.11.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1987

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

The property



Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

A first impression

Diese charmante Doppelhaushälfte begeistert mit einer durchdachten Raumaufteilung, lichtdurchfluteten Wohnbereichen und einem Ambiente, das modernen Wohnkomfort harmonisch mit wohnlicher Behaglichkeit verbindet. Bereits die großzügige Diele vermittelt einen einladenden ersten Eindruck. Sie bietet viel Bewegungsfreiheit, ausreichend Platz für eine Garderobe und schafft damit schon beim Betreten ein aufgeräumtes und repräsentatives Entrée.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet der weitläufige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen, angenehme Raumproportionen und der fließende Übergang zur modern und stilvoll ausgestatteten Küche sorgen für ein helles, kommunikatives Wohngefühl. Ein besonderer Blickfang ist der zeitgemäße Kachelofen, der an kühleren Tagen wohlige Wärme spendet und sowohl gemütlichen Abenden als auch geselligen Stunden mit Familie und Freunden einen stimmungsvollen Rahmen verleiht.

Im Obergeschoss erwarten Sie zwei behagliche Schlafzimmer mit direktem Zugang zum Balkon und damit einer schönen Verbindung zum Außenbereich. Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach Bedarf als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer gestalten. Das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer überzeugt mit Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne und hochwertigen Designermöbeln und unterstreicht den gehobenen Wohnanspruch dieser Etage.

Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten eröffnet das Untergeschoss. Der großzügige Hobbyraum mit eigenem Bad eignet sich hervorragend als Gästebereich, Homeoffice, Fitnessraum oder persönlicher Rückzugsort. Ein praktischer Abstellraum sowie eine separate Waschküche ergänzen das Raumangebot und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Auch der liebevoll angelegte Garten präsentiert sich als echtes Highlight. Er bietet viel Raum zum Entspannen, Spielen und Genießen. Die überdachte Terrasse schafft zu jeder Jahreszeit einen geschützten Platz für gesellige Stunden im Freien. Abgerundet wird das attraktive Gesamtangebot durch eine geräumige Doppelgarage mit elektrischem Tor.

Ein Zuhause, das stilvolles Wohnen, funktionale Raumlösungen und ein familienfreundliches Umfeld auf gelungene Weise vereint – ideal für alle, die Wert auf Komfort, Großzügigkeit und eine hohe Wohnqualität legen.

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

Details of amenities

- Edles Massivholzparkett
- Helle Räume durch bodentiefe Fenster
- Große überdachte Terrasse
- Großzügiger Erker aus 2021 im Essbereich
- Hoher Sicherheitsstandard durch elektrisches Einfahrtstor und Sicherheitsglas im Haus
- Kaminanschluss mit Kachelofen im Wohnzimmer
- Moderne Küche mit Fenster zur Ostseite und Zugang zum Wohnbereich
- Hochwertige Einbaugeräte der Marke Siemens
- Tageslicht-Badezimmer im Obergeschoss mit Dusche und Badewanne
- Zwei große Schlafzimmer mit Zugang zum überdachten Südbalkon
- Zusätzliches Büro oder Gästezimmer
- Großzügiger Hobbyraum mit Duschbad
- Viessmann Gasheizung und Warmwasserbehälter aus 2015/2016

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

All about the location

Hohenbrunn liegt in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel der bayerischen Voralpenlandschaft, auf einer Höhe von etwa 550 Metern über dem Meeresspiegel. Die Gemeinde bietet zahlreiche Grünflächen und eine naturnahe Umgebung, die besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv ist.

Obwohl die Immobilie in Hohenbrunn liegt, grenzt sie direkt an Ottobrunn/Riemerling mit S-Bahn-Anschluss (Linie S5), den Sie bequem in nur 4 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. So profitieren Pendler von einer schnellen Verbindung in die Münchner Innenstadt. Mit dem Auto sind die Autobahnen A99 und A8 schnell erreichbar, ebenso der Flughafen München (Franz-Josef-Strauß) in etwa 40 Minuten.

Für Familien bietet Hohenbrunn eine hervorragende Infrastruktur: Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen in den angrenzenden Gemeinden stehen zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Arztpraxen und Apotheken decken den täglichen Bedarf ab. Freizeitmöglichkeiten gibt es reichlich – von Sport- und Freizeitvereinen über Wander- und Radwege bis hin zu kulturellen Veranstaltungen.

Neben der Wohnqualität ist Hohenbrunn auch ein attraktiver Standort für mittelständische Unternehmen und Dienstleister. Die ruhige, familienfreundliche Atmosphäre, der historische Ortskern mit der Kirche St. Stephan sowie die umliegenden Wiesen und Wälder verleihen dem Ort einen charmanten, dörflichen Charakter – kombiniert mit der Nähe zu Ottobrunn, Riemerling und München entsteht so eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit.

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

Other information

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

Property ID: 26236026 - 85521 Hohenbrunn-Riemerling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Silvia Zangl

Margreider Platz 5, 85521 Ottobrunn

Tel.: +49 89 - 95 87 84 61

E-Mail: muenchen.sued-ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com