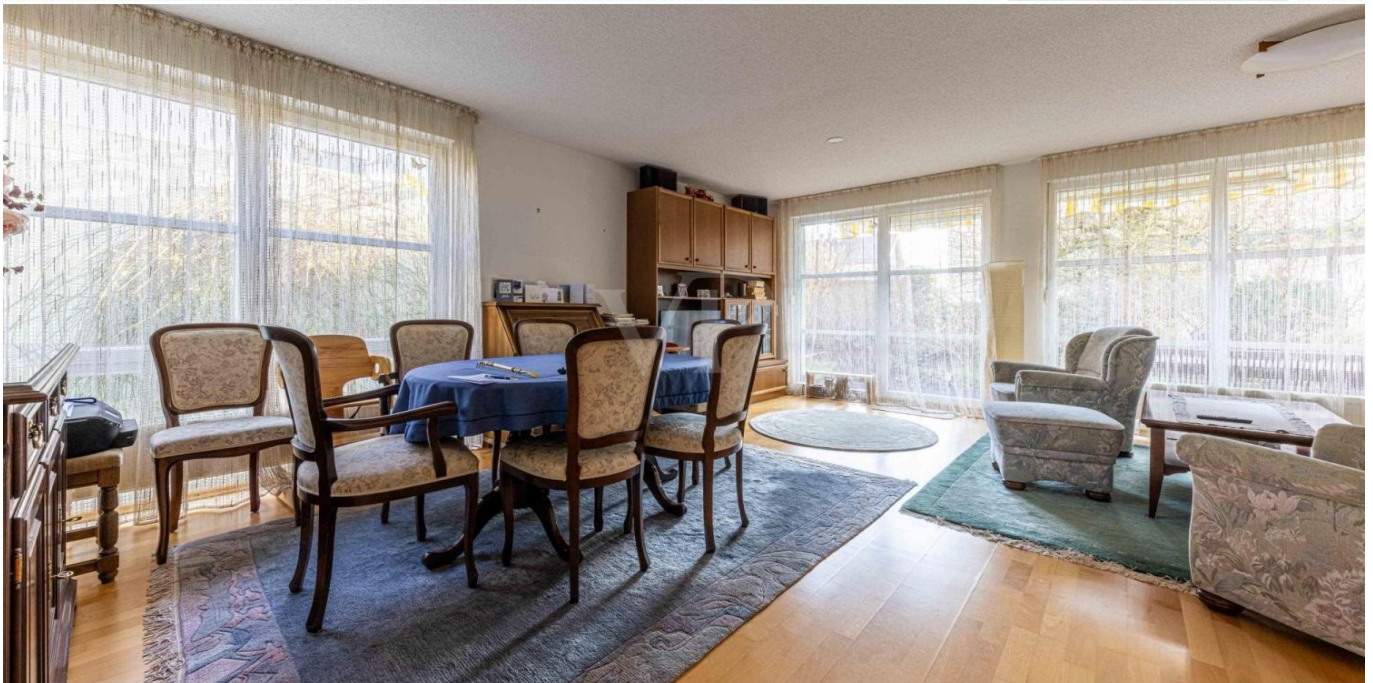


Hohenbrunn

# Charmante Doppelhaushälfte mit Garten in ruhiger Lage Hohenbrunn

CODE DU BIEN: 25236004



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRIX D'ACHAT: 879.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100,18 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 226 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25236004
Surface habitable	ca. 100,18 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	2002
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage, 18000 EUR (Vente)

Prix d'achat	879.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 63 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	138.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.03.2034	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2002

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## La propriété





CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## La propriété

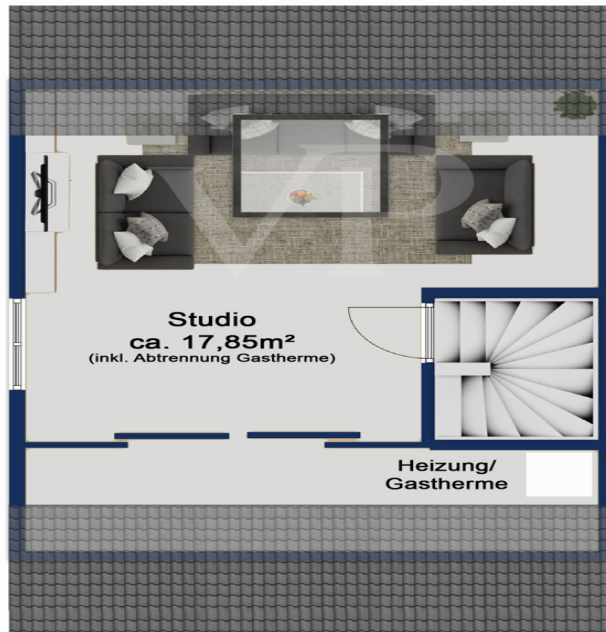


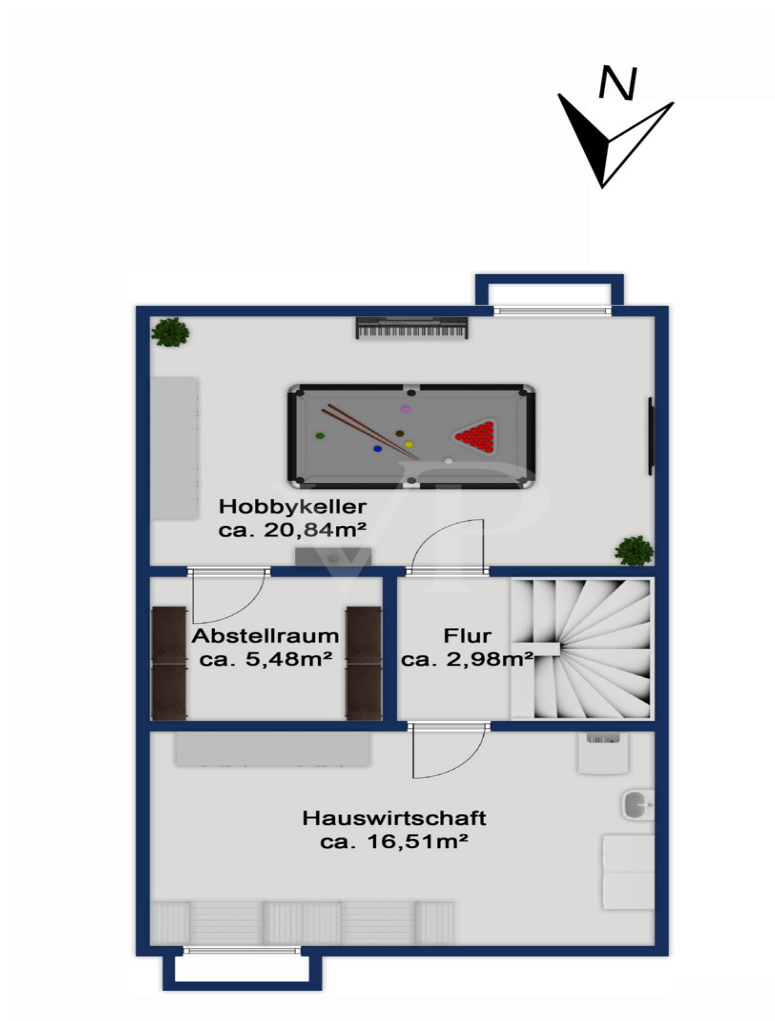
CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## Une première impression

Zum Verkauf steht eine gepflegte Doppelhaushälfte in einer ruhigen Wohngegend, ideal für Familien oder Paare, die ein gemütliches Zuhause in ansprechender Umgebung suchen. Die Immobilie, erbaut im Jahr 2002, bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und befindet sich auf einem ca. 226 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Beim Betreten des Hauses gelangen Sie zunächst in eine ansprechende Diele, die durch ein Gäste-WC ergänzt wird. Der Wohn- und Essbereich ist mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, was dem Raum eine angenehme Atmosphäre verleiht. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur südlich ausgerichteten Terrasse, die sich hervorragend für gemütliche Stunden im Freien eignet. Die Terrasse bietet einen Anschluss zum angrenzenden Garten und der Einzelgarage, die über ein elektrisches Garagentor sowie eine Wallbox für Elektrofahrzeuge verfügt. Eine Markise sorgt für angenehme Beschattung an sonnigen Tagen. Die moderne Einbauküche ist komplett mit allen notwendigen Geräten ausgestattet und bietet ausreichend Platz für kreative Kochabende. Eine offene Holz-/Stahlterasse führt in die oberen Geschosse und verbindet die einzelnen Stockwerke harmonisch miteinander. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, von denen sowohl das Haupt- als auch das Kinderzimmer Zugang zu einem weiteren, nach Süden ausgerichteten Balkon bieten. Das Badezimmer ist mit allen notwendigen Annehmlichkeiten ausgestattet und rundet das Raumangebot auf dieser Etage ab. Ein besonderes Highlight des Hauses ist das Studio im Dachgeschoss. Dank des großen Fensters wird dieser Bereich optimal mit Tageslicht versorgt und eignet sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer. Im Untergeschoss bietet ein großer Hobbyraum flexible Gestaltungsmöglichkeiten für Freizeitaktivitäten oder Fitness. Zusätzlich stehen hier ein praktischer Abstellraum sowie ein Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, die ausreichend Stauraum bieten. Die Immobilie ist zudem mit einer Entkalkungsanlage ausgestattet, die für eine optimale Wasserqualität sorgt. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich selbst von den vielfältigen Vorzügen dieser Doppelhaushälfte zu überzeugen. Ein charmantes Zuhause, das Komfort und Funktionalität in einem ansprechenden Rahmen vereint, wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## Détails des commodités

- Parkettboden im Wohn-/Esszimmer
- Gäste-WC
- Einbauküche mit Geräten
- offene Holz-/Stahltreppe
- Terrasse nach Süden mit anschließendem Garten
- Garagenzugang von der Terrasse
- Einzelgarage mit elektrischem Garagentor und Wallbox
- Markise
- Gartenhaus
- Entkalkungsanlage
- Balkon nach Süden (zugänglich von Schlaf- und Kinderzimmer)
- Studio mit großem Fenster im Dachgeschoss
- Gasterme im Dachgeschoss
- großer Hobbyraum im Untergeschoss
- Abstellraum und Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss

**CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn**

## Tout sur l'emplacement

Hohenbrunn befindet sich in einer landschaftlich reizvollen Umgebung, eingebettet in die sanften Hügel der bayerischen Voralpenlandschaft. Die Gemeinde liegt auf einer Höhe von etwa 550 Metern über dem Meeresspiegel und bietet zahlreiche Grünflächen sowie eine naturnahe Umgebung. Die Nähe zur Natur macht Hohenbrunn besonders für Familien und Naturliebhaber attraktiv. Die Gemeinde ist über die Autobahn A99 und die A8 schnell zu erreichen, was eine direkte Verbindung nach München sowie zu anderen wichtigen Zielen in der Region ermöglicht. Hohenbrunn ist an das S-Bahn-Netz der MVV angeschlossen. Mit der Linie S7 gelangen Pendler bequem in die Innenstadt von München. Die Fahrzeit nach München Hauptbahnhof beträgt etwa 30 Minuten. Der Flughafen München (Franz-Josef-Strauß) ist in etwa 40 Minuten mit dem Auto erreichbar. In Hohenbrunn gibt es Kindergärten, eine Grundschule sowie weiterführende Schulen in den benachbarten Gemeinden. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte zur Verfügung. Zahlreiche Sport- und Freizeitvereine, Wanderwege und Radstrecken sowie kulturelle Veranstaltungen bieten abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Mehrere Arztpraxen, Apotheken und Gesundheitszentren befinden sich in der näheren Umgebung. Hohenbrunn ist nicht nur ein Wohnort, sondern auch Standort für verschiedene mittelständische Unternehmen und Dienstleister. Die Nähe zu München macht die Gemeinde auch für Berufspendler interessant. Die Gemeinde Hohenbrunn zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus. Der historische Ortskern mit der Kirche St. Stephan und die umliegenden Wiesen und Wälder verleihen dem Ort einen charmanten, dörflichen Charakter, der im Kontrast zur Nähe zur pulsierenden Großstadt München steht und somit eine ideale Mischung aus naturnahem Wohnen und städtischer Erreichbarkeit bietet.



**CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.3.2034. Endenergiebedarf beträgt 138.60 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25236004 - 85662 Hohenbrunn

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Munich - Sud-Est/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)