

# Exposé

## Terrassenwohnung in Isen

**Ein Zuhause aus Vollholz, das den Körper zur Ruhe bringt**



Objekt-Nr. OM-410398

### Terrassenwohnung

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:  
Rainer Hobmaier

84424 Isen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2020	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	126,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Strom	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Aufatmen.

Es gibt Orte, die wirken schon beim ersten Betreten wie ein Reset-Knopf für den ganzen Körper.

Diese Wohnung ist genau so ein Ort. Ein geschützter Platz zum Leben, zum Innehalten – und zum wirklichen Zuhause-Sein.

Hier, im Herzen von Isen, nur 30 km östlich von München, verbindet sich hochwertige Architektur mit der Kraft des Vollholzes: naturbelassen, wohngesund und gebaut mit einem Verständnis für Mensch und Umwelt.

Ein Zuhause, das spürbar gut tut

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen holzius Vollholz-Hauses – ohne Leime, ohne Chemie, vollständig ökologisch.

Holz, das Terpene ausschüttet wie ein Wald.

Holz, das den Körper beruhigt.

Holz, das atmet.

Ein Material, das uns Menschen so nah ist wie kaum ein anderes – weil wir aus denselben Elementen bestehen: Kohlenstoff und Wasserstoff.

Der Effekt ist unmittelbar:

Man kommt rein – und man kommt an.

Gäste sagen oft: „Hier fühlt man sich besser als anderswo. Ich will gar nicht mehr gehen.“

## Ausstattung

126 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit privatem Eingang über eigene Treppe

3 Schlafzimmer, eines davon mit Schlafgalerie & Sitzfenster

2 hochwertige Bäder – ideal für Familien oder Paare mit unterschiedlichen Tagesrhythmen

Nur zwei Wohneinheiten im Haus

Großzügiger Wohnbereich mit separatem Esszimmer & offener Küche

2 Terrassen, eine davon überdacht – ein zweites Wohnzimmer im Freien

Privater Kellerraum mit viel Stauraum

2 Stellplätze, davon 1 Carport mit E-Ladestation

Einbauschränke

hochwertige Vollholzdielen aus Eiche Natursteinböden

maßgefertigte Küche und Badmöbel

italienische Siebträger-Espressomaschine –

alles bereit für den sofortigen Einzug

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen holzius Vollholz-Hauses – ohne Leime, ohne Chemie vollständig ökologisch.

Für Menschen, die bewusst bauen – und bewusst leben

Die Wohnung ist ein Herzenswerk - gebaut und bewohnt von einem Architekten, der seit Jahrzehnten im ökologischen Holzbau zuhause ist – und dessen gesamtes Wissen, Erfahrung und Anspruch an gesundes Wohnen in dieses Haus eingeflossen sind.

Seine Vision:

Ein Haus, das keine Kompromisse macht.

Ein Haus, das Menschen schützt statt belastet.

Ein Haus, das ehrlich gebaut ist.

Keine giftigen Materialien.

Keine versteckten Schadstoffe.

Ein Gebäude, das langfristig Wert schafft – materiell und gesundheitlich.

Technik, die intelligent mitdenkt

Photovoltaikanlage (13 kWp)

Mit Batteriespeicher versorgt das Haus sich zu rund 80 % selbst – und hält die Nebenkosten dauerhaft niedrig.

Smarthome-Steuerung

Licht, Energie & Komfort jederzeit im Blick.

**Fußboden:**

Parkett, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Für Familien. Für Paare. Für Singles. Für Menschen mit Bewusstsein.

Diese Wohnung spricht Menschen an, die Wert auf:

hochwertige, ehrliche Architektur legen

ökologisch bewusst leben

Materialien spüren wollen, nicht nur sehen

Ruhe suchen – aber nicht abgeschieden

Zuhause nicht als Ort, sondern als Gefühl verstehen

für sich und ihr Kind ein gesundes Umfeld wünschen

Hier ein Link auf ein online 3D Modell des Projektes

<https://a360.co/3K8Zn01>

Preis: 980.000 € – provisionsfrei

Die Küche und alle Einbaumöbel im Flur und in den Bädern sind im Preis enthalten.

Auf Wunsch können weitere Möbel und Ausstattung übernommen werden.

Wer möchte, kann auch alles so übernehmen, wie es ist und sofort das entspannte Wohnen genießen. Die Übergabe kann sehr kurzfristig erfolgen.

Das Haus bietet noch viel mehr als die Bilder zeigen können.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort

Sie sind herzlich eingeladen.

Terminvereinbarung:

Rainer Hobmaier+49 175 576 1782

rainer@dolce-yachting.com

## **Lage**

Lage: Alles da. Alles nah. Alles leicht.

In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar:

Biomarkt

Supermärkte

Bäcker & Metzger

Bank, Café, Restaurant

Kindergarten, Kinderkrippe, Gesamtschule

Spielplatz, Sportplatz

Baumarkt & Tankstelle

München, Flughafen, Berge & Seen sind schnell erreichbar – perfekt für Alltag, Wochenenden und Pendler.

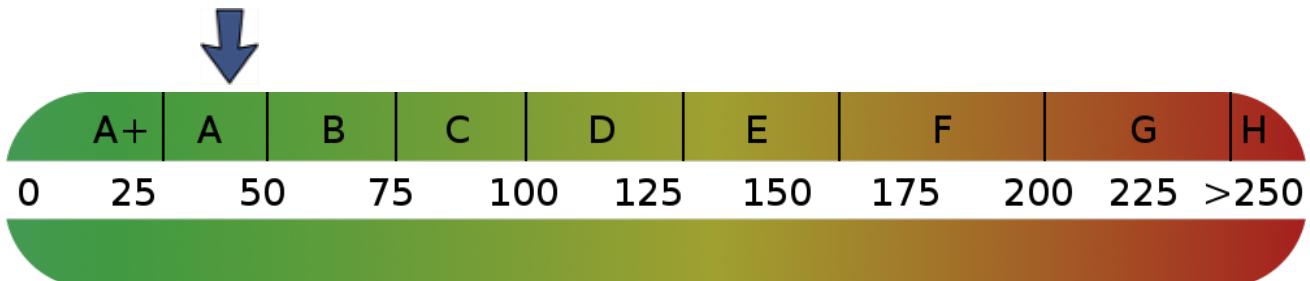
Ausblick ins Grüne, Blick auf Nachbarschaft & Weite: Hinter der Schule öffnet sich das Panorama, dahinter beginnen Wald und Natur. Das Gefühl: nah am Leben – und gleichzeitig für sich.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Blick

# Exposé - Galerie



Wohnraum



Bad 1

# Exposé - Galerie



Bad 2

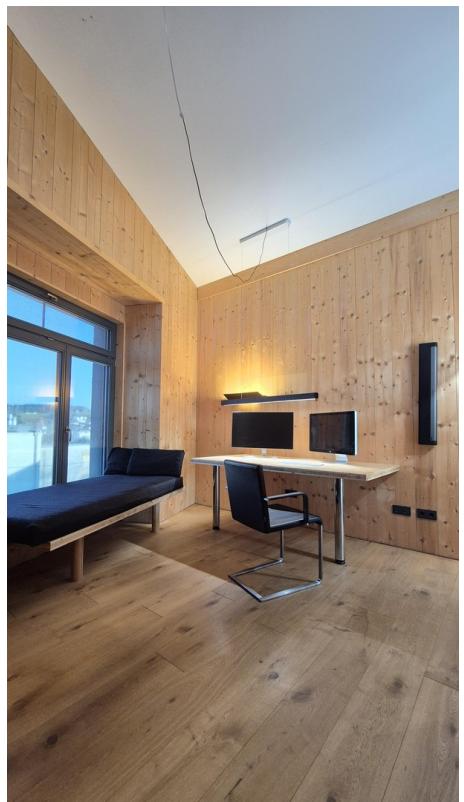


Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Zimmer 2



Aussen

# Exposé - Galerie



Weinregal in Küche



Küche

# Exposé - Galerie

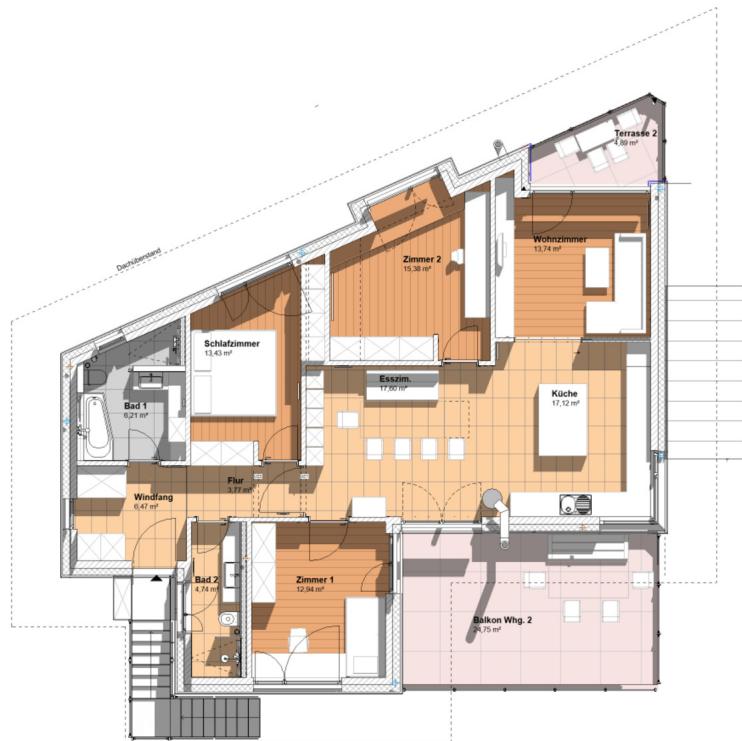


Espresso...

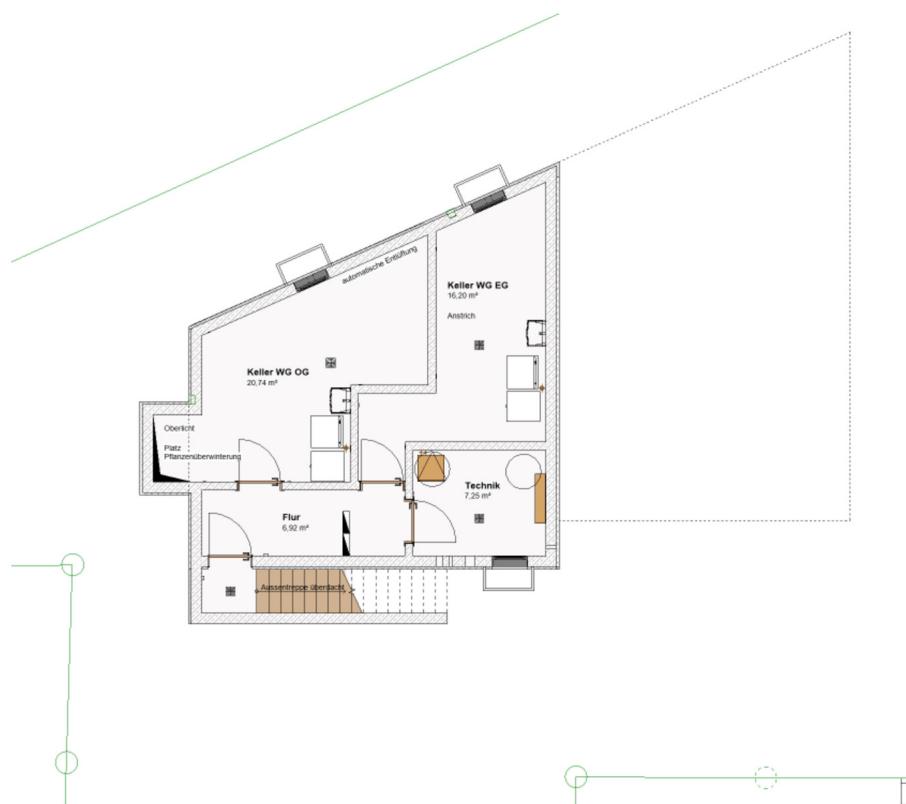


Für Familien. Für Paare. Für S

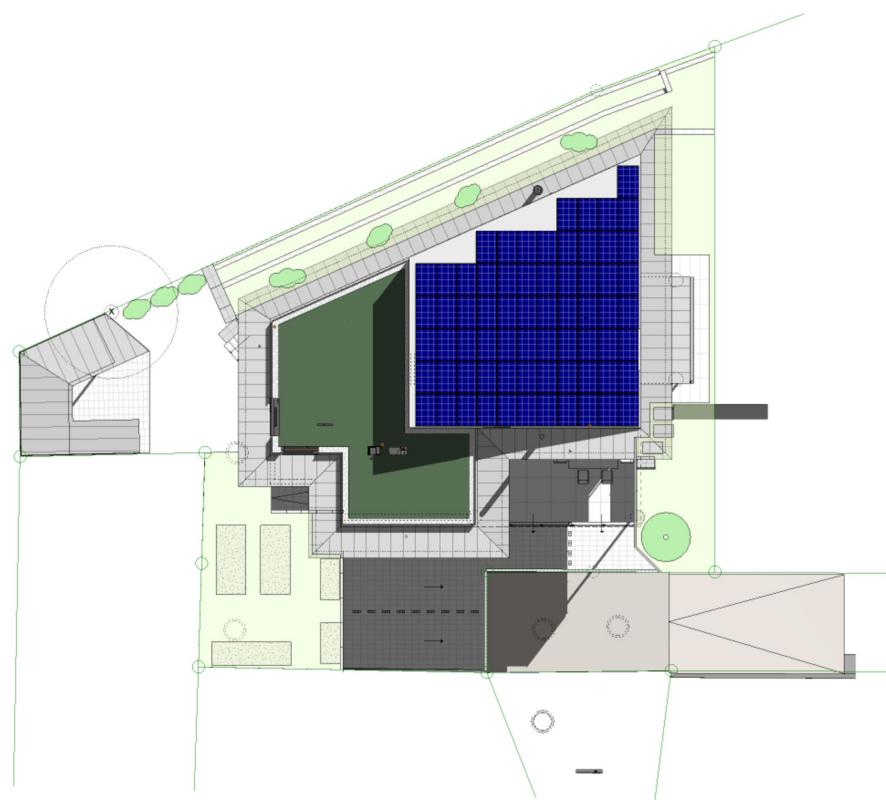
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



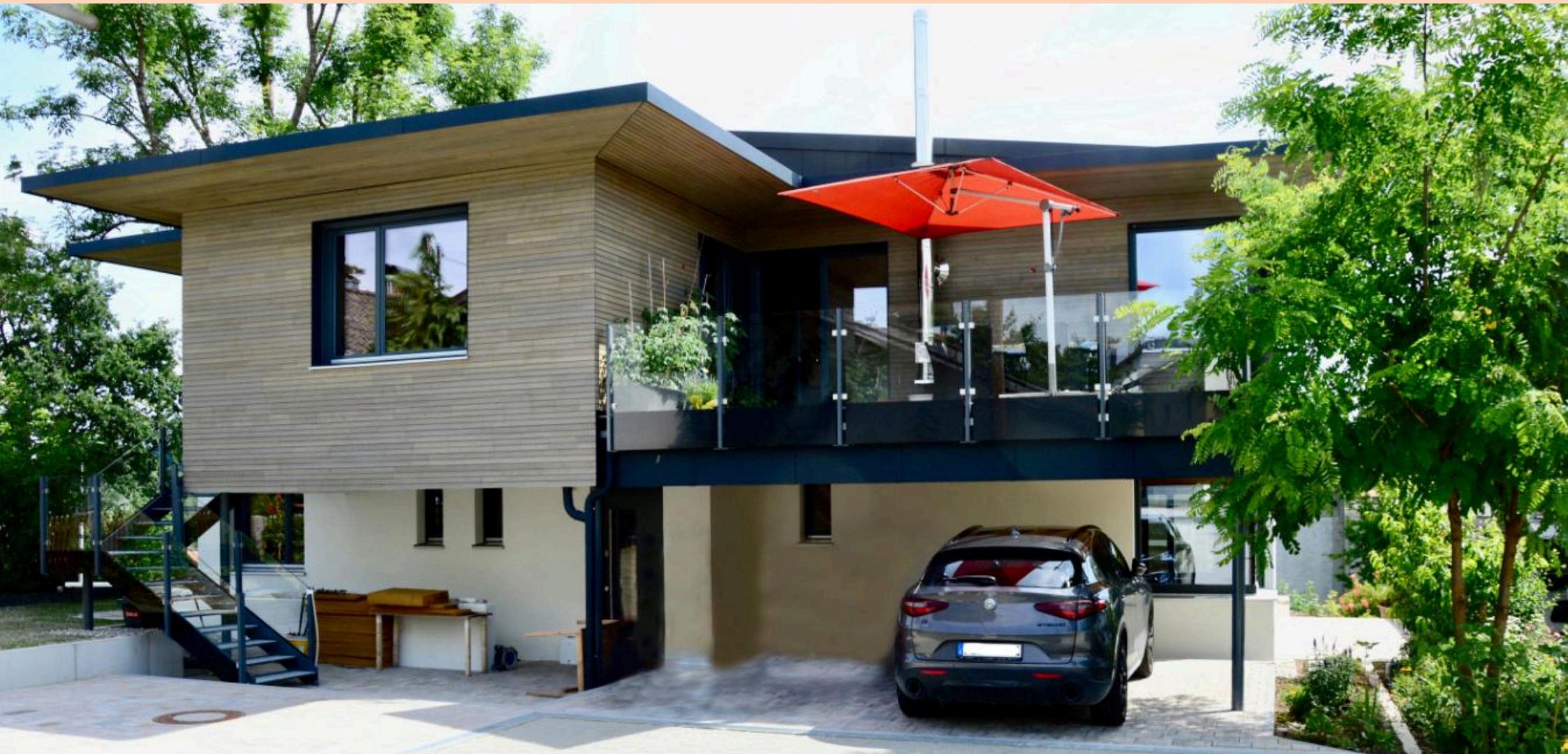
# Exposé - Grundrisse



# **Exposé - Anhänge**

## **1. Detailiertes Exposé**

Ein Zuhause aus Vollholz,  
das den Körper zur Ruhe bringt



VERKAUF der Wohnung im Obergeschoss



## **Ankommen. Durchatmen. Aufatmen.**

Es gibt Orte, die wirken schon beim ersten Betreten wie ein Reset-Knopf für den ganzen Körper.

Diese Wohnung ist genau so ein Ort.

Ein geschützter Platz zum Leben, zum Innehalten – und zum wirklichen Zuhause-Sein.



## **Ein Zuhause, das spürbar gut tut**

Hier, im Herzen von Isen, nur 30 km östlich von München, verbindet sich hochwertige Architektur mit der Kraft des Vollholzes:

naturbelassen

wohngesund und

gebaut mit einem Verständnis für Mensch und Umwelt.

## Holz, das den Körper beruhigt

Holz, das Terpene ausschüttet wie ein Wald.

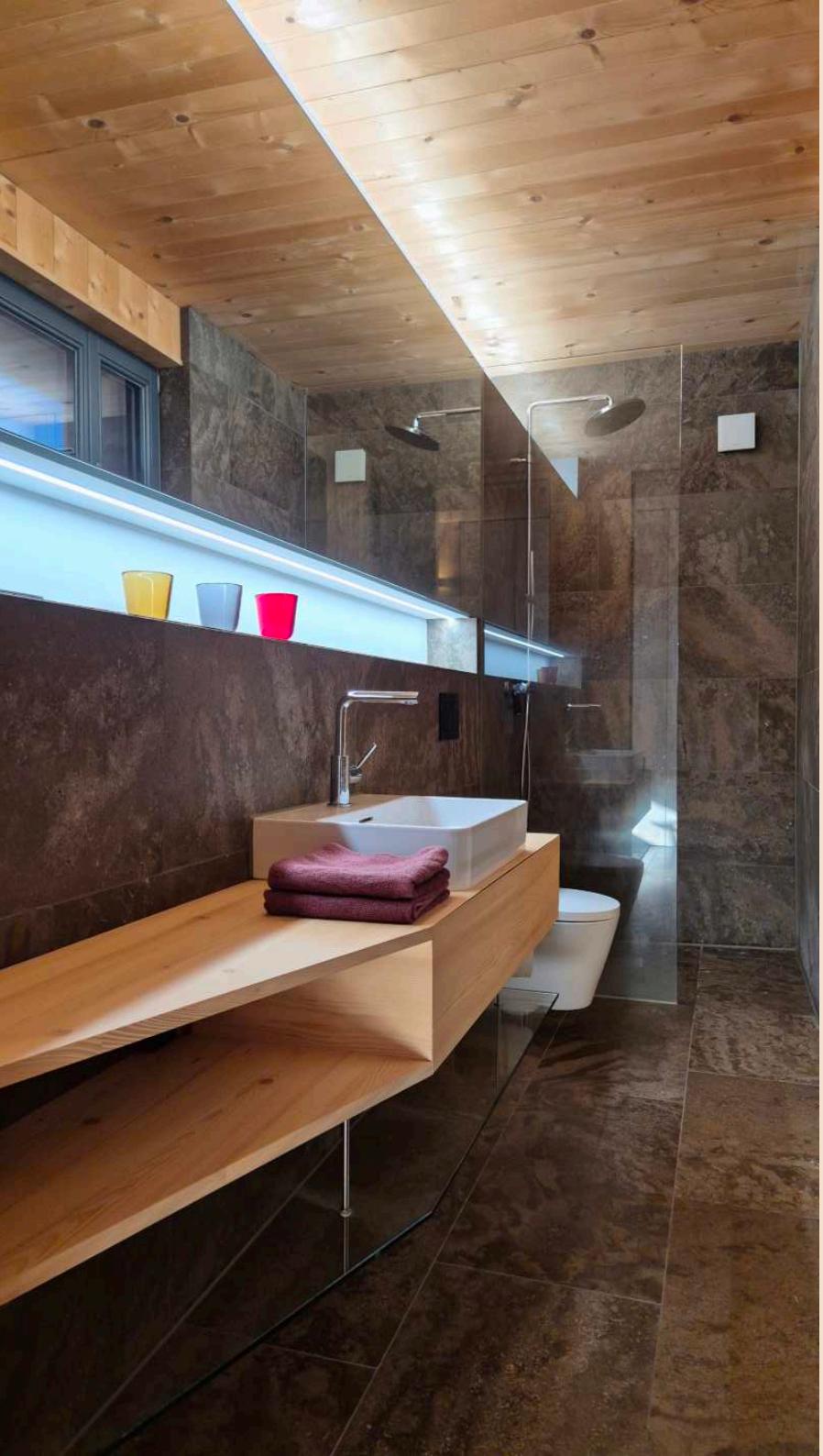
Holz, das den Körper beruhigt.

Holz, das atmet.

Ein Material, das uns Menschen so nah ist  
wie kaum ein anderes – weil wir aus  
denselben Elementen bestehen:

Kohlenstoff und Wasserstoff.





## Der Effekt ist unmittelbar

Man kommt rein – und man kommt an.

Gäste sagen oft:

„Hier fühlt man sich besser als anderswo.  
Ich will gar nicht mehr gehen.“

Zwei hochwertige Bäder mit walk-in-Regenduschen, Badewanne und individuell angefertigten Schreiner-Badmöbeln, um entspannt und stressfrei in den Tag zu starten.



## Fakten, die überzeugen

**126 m<sup>2</sup> Wohnfläche** mit privatem Eingang über eigene Treppe

**3 Schlafzimmer**, eines davon mit Schlafgalerie & Sitzfenster

**2 hochwertige Bäder** – ideal für Familien oder Paare mit unterschiedlichen Tagesrhythmen

Nur **zwei Wohneinheiten** im Haus

**Großzügiger Wohnbereich** mit separatem **Esszimmer & offener Küche**

**2 Terrassen**, eine davon überdacht – ein zweites Wohnzimmer im Freien

**Privater Kellerraum** mit viel Stauraum

**2 Stellplätze**, davon 1 Carport mit E-Ladestation



## Ausstattung auf Schreiner-Niveau

Einbauschränke,  
hochwertige **Vollholzdielen aus Eiche**  
**Natursteinböden**  
**maßgefertigte Küche und Badmöbel**

**italienische Siebträger-Espressomaschine**  
–  
alles bereit für den sofortigen Einzug

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss  
eines **modernen holzius Vollholz-Hauses** –  
ohne Leime, ohne Chemie vollständig



# **Für Menschen, die bewusst bauen – und bewusst leben**

Die Wohnung ist ein Herzenswerk - gebaut und bewohnt von einem Architekten, der seit Jahrzehnten im ökologischen Holzbau zuhause ist – und dessen gesamtes Wissen, Erfahrung und Anspruch an gesundes Wohnen in dieses Haus eingeflossen sind.

Seine Vision:

Ein Haus, das keine Kompromisse macht.

Ein Haus, das Menschen schützt statt belastet.

Ein Haus, das ehrlich gebaut ist.

Keine giftigen Materialien.

Keine versteckten Schadstoffe.



## Diese Wohnung ist kein Standard

Ein Gebäude, das langfristig Wert schafft – materiell & gesundheitlich

Technik, die intelligent mitdenkt:  
Photovoltaikanlage (13 kWp) und  
mit Batteriespeicher versorgt das  
Haus sich zu rund 80 % selbst –  
und hält die Nebenkosten dauerhaft  
niedrig.

Smarthome-Steuerung: Licht,  
Energie & Komfort jederzeit im Blick



## **Einziehen und zu Hause sein ab dem ersten Moment**

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen holzius Vollholz-Hauses – ohne Leime, ohne Chemie, vollständig ökologisch.



## Lage: Alles da. Alles nah.

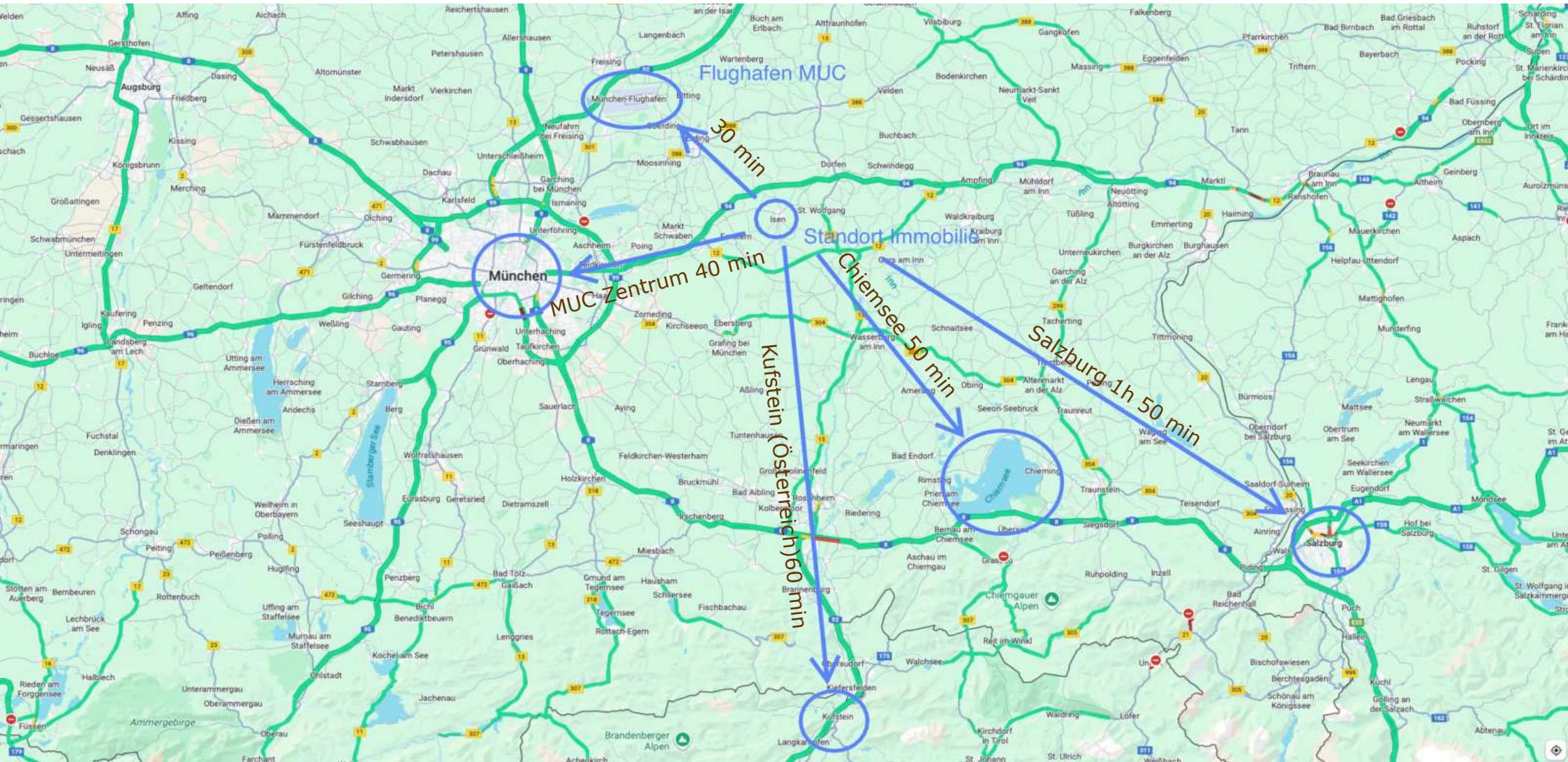
In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar:

- Biomarkt
- Supermärkte
- Bäcker & Metzger
- Bank, Café, Restaurant
- Kindergarten, Kinderkrippe, Gesamtschule
- Spielplatz, Sportplatz
- Baumarkt & Tankstelle

München, Flughafen, Berge & Seen sind schnell erreichbar – perfekt für Alltag, Wochenenden und Pendler.

Ausblick ins Grüne, Blick auf Nachbarschaft & Weite: Hinter der Schule öffnet sich das Panorama, dahinter beginnen Wald und Natur. Das Gefühl: nah am Leben – und gleichzeitig für sich.

# Für Familien. Für Paare. Für Singles. Für Menschen mit Bewusstsein



München Zentrum über die A94

ca. 40 min

Flughafen München

ca. 30 min

Kufstein Österreich, Richtung Süden ca. 60 min

ca. 1h 50 min

Salzburg (Österreich)

## Die Ausstattung nochmals im Überblick

- Hochmoderne Steuerung durch ein **Loxone Bus-System**
- **Allergikerfreundlich** keine Schadstoffe, natürliche Materialien
- **Hohe Bewertungen** bei Banken (Nachhaltigkeit)
- holzius **Vollholzbauweise**
- **Sonnenschutz** elektrische Textilscreens
- **Schalldämmung** zusätzliche Maßnahmen für eine verbesserte Ruhe zwischen den Wohnungen
- Indach-**Photovoltaik**-Anlage 13 kWp
- **Batteriespeicher** 20kW
- **Holzofen** Rondolino mit Wärmespeicher
- **Trinkwasseraufbereitung** truu
- **Schuhschrank belüftet** vor der Eingangstüre
- **Erdbebensicher** mit Zertifikat
- Eingangstüre mit **persönlicher Zugangsfunktion**
- **integrierter Einbauschrank** im Flurbereich
- **Boden Naturstein** (Auerkalk aus dem Altmühltaal)
- **Eiche Vollholzdielen** (geölt)

## Zahlen - Daten - Fakten

**Kaufpreis: 980.000 EURO**

Die Küche und alle Einbaumöbel im Flur und in den Bädern sind im Preis enthalten.

Auf Wunsch können weitere Möbel und Ausstattung übernommen werden.

Wer möchte, kann auch alles so übernehmen, wie es ist und sofort das entspannte Wohnen genießen. Die Übergabe kann sehr kurzfristig erfolgen.

Das Haus bietet noch viel mehr als die Bilder zeigen können.

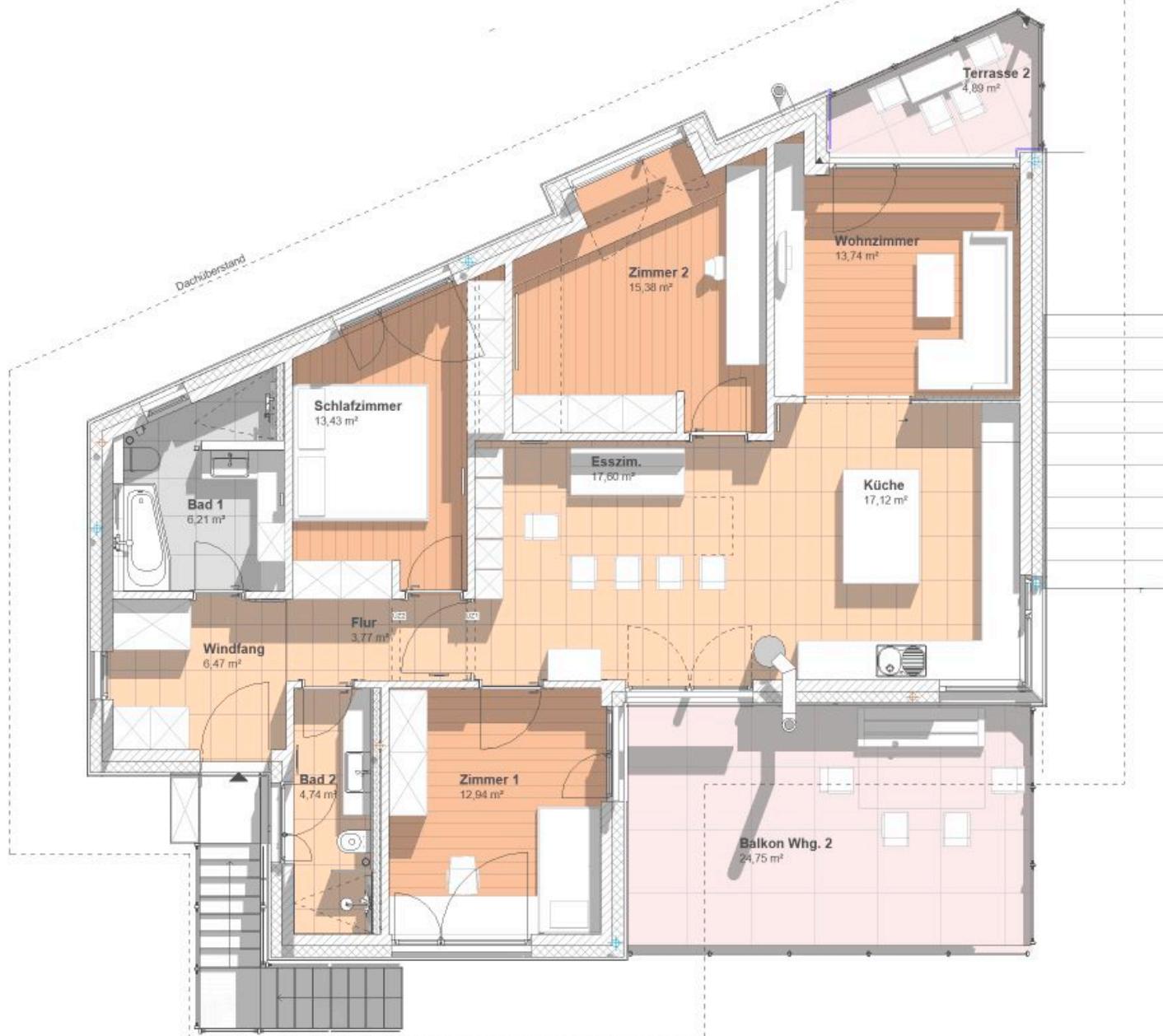
Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort  
Sie sind herzlich eingeladen.

**Terminvereinbarung:**

**Rainer Hobmaier +49 175 576 1782**

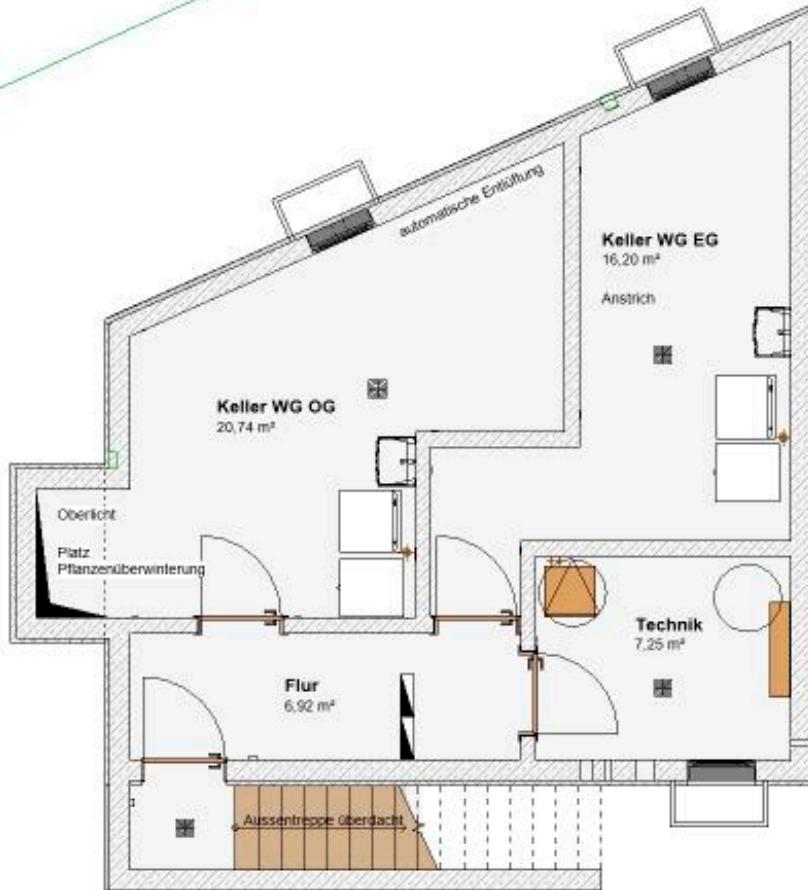
**rainer@dolce-yachting.com**

# Pläne



**Grundriss Wohnung  
im Obergeschoss**

## Zahlen - Daten - Fakten



**Kellergeschoß**

Bauart:	holzhaus Vollholzbauweise
Baujahr	2020
Wohnfläche nach WiFIV	126 m <sup>2</sup>
Keller	20,70 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1
Carport	1
Ladestelle für Elektrofahrzeuge	
Wohnung als WEG notariell geteilt	
Eigenstrom-Nutzung	
Batteriespeicher 20 kW mit Notstromfunktion	
Wasserenthärtungsanlage	

Hier ein Link auf ein online 3D Modell des Projektes

<https://a360.co/3K8Zno1>

Rainer Hobmaier +49 175 576 1782



Ankommen. Durchatmen. Aufatmen.

