

Exposé

Terrassenwohnung in Isen

Die Wohnqualität eines Hauses. Die Freiheit einer Wohnung.



Objekt-Nr. **OM-465542**

Terrassenwohnung

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Hübmaier

84424 Isen
Bayern
Deutschland

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

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sie suchen eigentlich ein Haus im Münchner Osten – möchten aber keine Sanierung, keine Gartenarbeit am Wochenende und keine volle Verantwortung für ein komplettes Gebäude?

- Dann sollten Sie diese Wohnung sehen.

Manchmal ist nicht das klassische Einfamilienhaus die beste Lösung. Sondern ein Zuhause, das sich großzügig, warm und hochwertig anfühlt – aber leichter lebt.

Diese bezugsfreie Vollholz-Wohnung in Isen bietet 126 m² Wohnfläche, zwei Terrassen, einen eigenen Eingang, hochwertige Ausstattung, PV-Anlage, Carport und E-Ladestation.

Obwohl sie sich im Obergeschoss befindet, betreten Sie die Wohnung nicht über ein gemeinsames Treppenhaus, sondern über einen eigenen Zugang. Das gibt ihr ein deutlich eigenständigeres Wohngefühl als eine klassische Eigentumswohnung.

Sie ist gemacht für Menschen, die Raum, Ruhe und Qualität suchen – ohne Baustress, ohne Modernisierungsdruck und ohne lange Wartezeit.

- Mit einem klaren Ziel:

Einen Ort zu schaffen, an dem man jeden Tag gerne nach Hause kommt. Einen Ort, an dem natürliche Materialien, wohngesundes Bauen und außergewöhnliche Wohnqualität spürbar werden.

- Warum diese Wohnung anders ist:

Viele Wohnungen sind funktional. Diese hier hat Substanz.

Der Vollholzbau schafft ein außergewöhnlich warmes, natürliches Wohngefühl. Man betritt die Räume und spürt sofort: Hier wurde nicht einfach gebaut. Hier wurde durchdacht geplant, von einem Architekten für sich selbst.

Die leimfreie Vollholzbauweise, die hochwertigen Materialien und die durchdachte Architektur schaffen ein Wohngefühl, das man sonst eher von hochwertigen Chalets kennt.

Der eigene Eingang verstärkt dieses Gefühl zusätzlich. Kein gemeinsames Treppenhaus, kein typisches Wohnungsgefühl, kein anonymer Zugang. Stattdessen entsteht schon beim Ankommen der Eindruck eines eigenen, abgeschlossenen Zuhauses.

Die Wohnung verbindet das Gefühl eines Hauses mit der Leichtigkeit einer Eigentumswohnung. Großzügige Räume, zwei Terrassen, zwei Bäder, hochwertige Einbauten und moderne Energietechnik machen sie zu einem fertigen Zuhause – nicht zu einem Projekt, das nach dem Kauf erst beginnt.

- Für Käufer, die eigentlich ein Haus suchen

Viele Menschen suchen ein Haus, weil sie Platz, Ruhe und ein echtes Zuhause möchten. Gleichzeitig bedeutet ein eigenes Haus oft auch: Gartenpflege, Sanierung, laufende Instandhaltung, energetische Fragen und viele Entscheidungen, die Zeit und Nerven kosten.

Diese Wohnung ist die Alternative für Menschen, die großzügig und hochwertig wohnen möchten, aber bewusst leichter leben wollen.

Hier bekommen Sie Hausgefühl – ohne die volle Hauspflicht.

Ausstattung

Das bietet die Wohnung:

Die Wohnung aus 2020 verfügt über 126 m² Wohnfläche und eine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Familie, Paarleben, Büro/Homeoffice oder Gäste.

Zur Ausstattung gehören unter anderem:

- eigener Eingang zur Wohnung
- kein gemeinsames Treppenhaus
- Balkon & Terrasse
- Stellplatz & Carport
- E-Ladestation
- Hochwertige Schreiner-Einbauküche
- Maßgefertigte Einbaumöbel
- Gäste-WC / zwei Bäder
- Privater Kellerraum
- hochwertige Ausstattung
- Neubau / neuwertiger Zustand
- energieeffiziente Bauweise
- leimfreie Vollholzbauweise
- PV-Anlage
- bezugsfrei
- provisionsfrei

Die Wohnung ist sofort nutzbar. Kein Sanieren. Kein Ausbauen. Kein Nachrüsten, bevor das Leben beginnen kann.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Für wen diese Wohnung ideal ist:

Diese Wohnung passt zu Menschen, die nicht möglichst billig kaufen möchten, sondern bewusst.

- Sie passt zu einer Familie, die ein fertiges Zuhause sucht.
- Zu einem Paar mit Platzbedarf.
- Zu Selbstständigen oder Berufstätigen im Büro/Homeoffice.
- Zu Menschen, die gesundes Wohnen, hochwertige Materialien und Energieeffizienz schätzen.
- Und zu Käufern, die eigentlich ein Haus suchen – aber keine zusätzliche Baustelle in ihr Leben holen möchten.

Für Menschen, die ihr Zuhause genießen möchten, statt ihre Freizeit mit Gartenarbeit, Instandhaltung und Baustellen zu verbringen.

Wer heute ein VERGLEICHBARES ZUHAUSE mit Grundstücksanteil, hochwertiger, leimfreier Vollholzbauweise, maßgefertigten Schreinerarbeiten, Photovoltaikanlage, E-Ladestation und aktueller Bauqualität neu schaffen möchte, muss mit einem deutlich höheren finanziellen Gesamtaufwand inkl. 2 Jahren Bau- und Planungsleistungen rechnen. Hier ist all das bereits VORHANDEN.

- Kaufpreis & enthaltene Werte:

Der Kaufpreis beträgt 850.000 €. PROVISIONSFREI.

Im Kaufpreis ENTHALTEN sind wesentliche wertbildende Ausstattungsbestandteile wie

- die hochwertige Schreiner-Einbauküche
- maßgefertigte Einbauten
- Textilscreens als Sonnenschutz
- PV-Anlage
- Batterie-Speicher
- E-Ladestation

im Wert von ca. 150.000 €.

• Damit erwerben Sie nicht nur Quadratmeter, sondern ein bereits fertig ausgestattetes Zuhause. Viele Investitionen, die bei anderen Immobilien nach dem Kauf erst geplant, koordiniert und bezahlt werden müssen, sind hier bereits Teil des Angebots.

• Besichtigung:

Wenn Sie ein Zuhause suchen, das Raum, Qualität und Leichtigkeit verbindet, freuen wir uns über Ihre Anfrage.

Sie können mich auch unter +49 175 576 1782 kontaktieren.

Die Wohnung ist bezugsfrei und provisionsfrei.

Lage

Wohnen in Isen:

Isen bietet die Ruhe und Weite des Umlands – und bleibt gleichzeitig gut angebunden an die Region Erding, den Münchner Osten, den Flughafen und die Chiemseeregion.

Die Wohnung eignet sich besonders für Menschen, die nicht mitten in der Stadt wohnen möchten, aber München, Erding und das Umland weiterhin gut erreichen wollen.

Hier wohnen Sie nicht anonym. Sondern ruhiger, natürlicher und mit mehr Raum für das Wesentliche.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	44,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Essen

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Exposé - Galerie



Aussenansicht



Bad 2

Exposé - Galerie



Wohnen



Zimmer 2



Terrasse 1 mit Carport

Exposé - Galerie

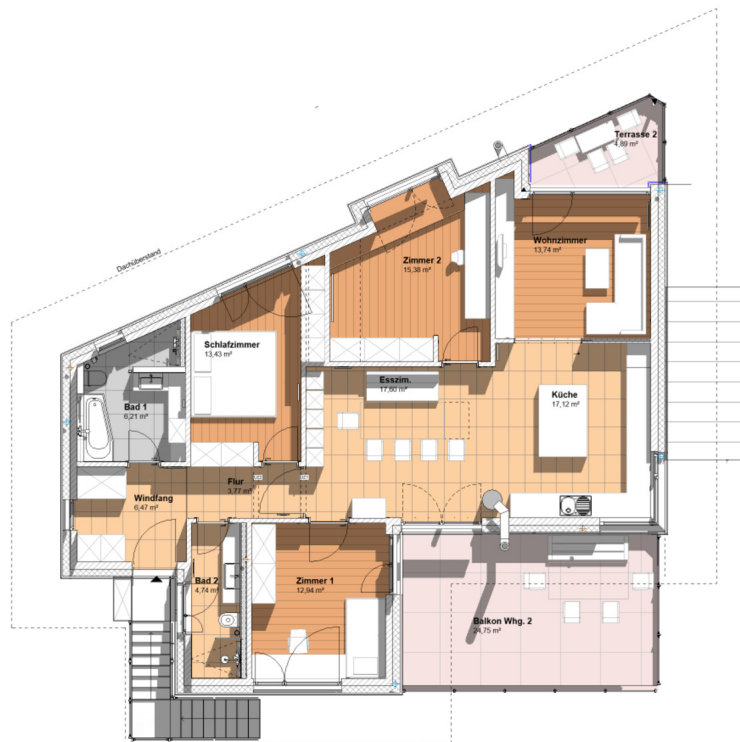


Weinregal in Küche

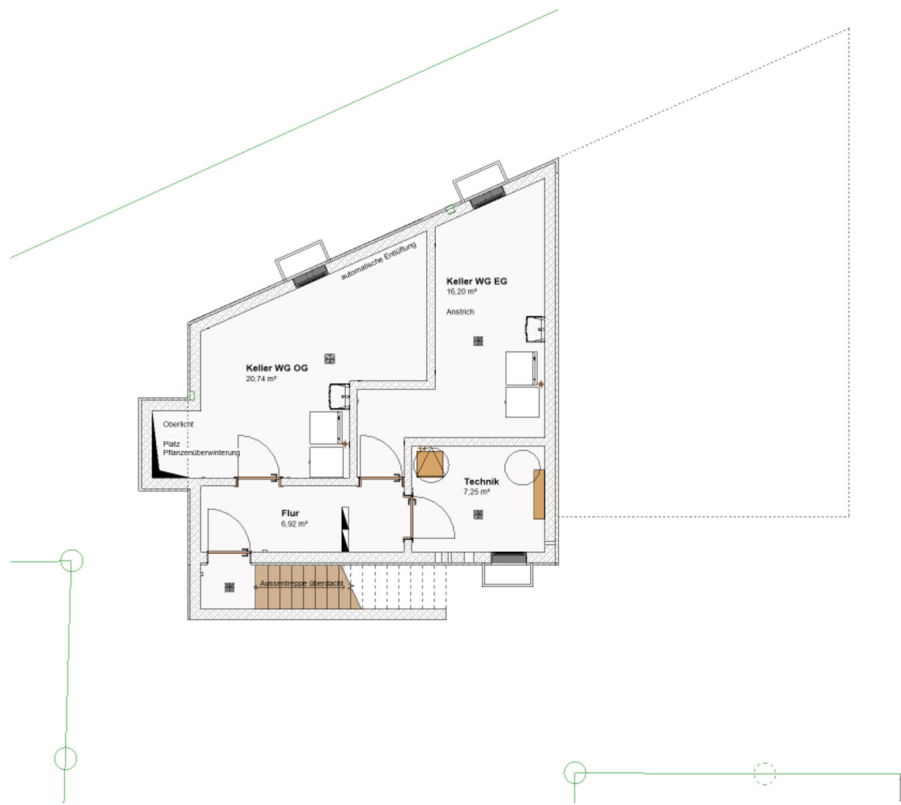


Küche

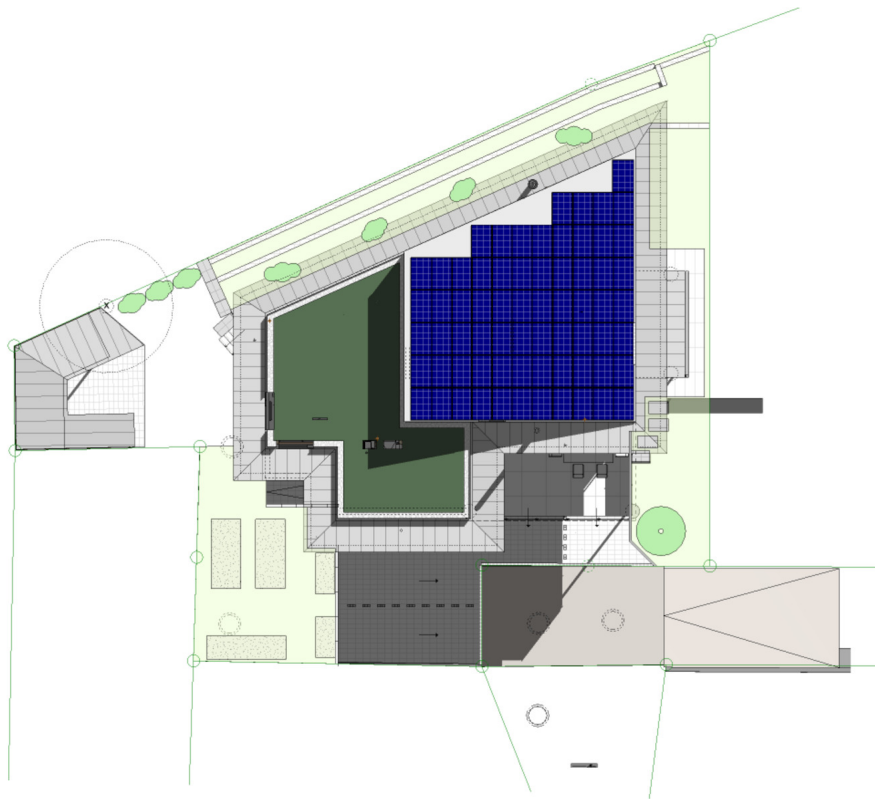
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé`

FÜR MENSCHEN, DIE EIGENTLICH EIN HAUS KAUFEN WOLLTEN



Die Ruhe eines Holzhauses. Die Freiheit einer Wohnung.



Kein Bauträgerprojekt. Ein Lebenswerk.

Die meisten Menschen glauben, sie müssten sich entscheiden.

Zwischen hochwertigem Wohnen und wenig Aufwand.
Zwischen Natur und Komfort.

Zwischen einem Haus und einer Wohnung.

Diese Immobilie zeigt, dass beides möglich ist.

Diese Immobilie wurde 2020 nicht für den Verkauf gebaut.

Sie wurde von einem Architekten für sich selbst geplant und errichtet.

Mit 59 Jahren Erfahrung, unzähligen Projekten und dem Wissen aus Jahrzehnten des ökologischen Holzbaus entstand hier kein Standardobjekt, sondern die Umsetzung einer persönlichen Vision:

Wie fühlt sich Wohnen an, wenn Gesundheit, Natürlichkeit, hochwertige Architektur und moderne Technik konsequent zusammengedacht werden?

Jede Entscheidung wurde so getroffen, wie man sie trifft, wenn man selbst darin leben möchte.

Nicht nach Kostenoptimierung, nicht nach Bauträgerstandard, sondern nach Überzeugung.



Was Besucher sofort merken

Interessanterweise sprechen Besucher selten zuerst über die Photovoltaikanlage, die Schreinerarbeiten oder die technischen Details.

Sie sprechen über etwas anderes. Über die Atmosphäre, über die Ruhe, über das Gefühl, das beim Betreten entsteht.

Sätze, die wir immer wieder hören:

"Es fühlt sich an wie ein Waldspaziergang."

"Hier wird man sofort ruhiger."

"Es riecht so angenehm."

"Eigentlich möchte ich gar nicht mehr gehen."

Wer hochwertige Holzhäuser oder Berghütten kennt, versteht sofort, was damit gemeint ist.

Man spürt den Unterschied nicht nur mit den Augen.

Man erlebt ihn.

Die Wohnqualität eines Hauses. Die Freiheit einer Wohnung.

Das Besondere ist nicht nur die Bauweise.

Es ist die Kombination.

Sie genießen viele Vorteile eines hochwertigen Hauses:

- leimfreie Vollholzbauweise
- außergewöhnliches Raumklima
- natürliche Materialien
- hohe Wohnqualität
- hochwertige Schreinerarbeiten
- großzügige Raumwirkung
- zwei Terrassen, eine davon überdacht
- viel Privatsphäre

Gleichzeitig entfallen viele Dinge, die Hausbesitzer oft unterschätzen:

- keine Gartenpflege
- keine alleinige Verantwortung für Dach und Fassade
- geringerer Instandhaltungsaufwand
- kein Sanierungsrisiko eines freistehenden Hauses
- kein Neubau- oder Baustellenstress



Wohngesundheit als Luxus

Und noch etwas:

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang.
Es gibt kein gemeinsames Treppenhaus.

Also keinen typischen Mehrfamilienhauscharakter.

Sie kommen nach Hause, öffnen Ihre eigene Haustür und betreten direkt Ihren privaten Wohnbereich.

Genau deshalb beschreiben viele Menschen das Wohngefühl eher als Haus als als Wohnung.

Viele Menschen investieren in hochwertige Autos, in Reisen, in gutes Essen.

Dabei verbringen wir einen großen Teil unseres Lebens in unseren eigenen vier Wänden.

Die ursprüngliche Vision dieses Hauses war deshalb einfach:

Ein Zuhause schaffen, das den Menschen unterstützt statt belastet.

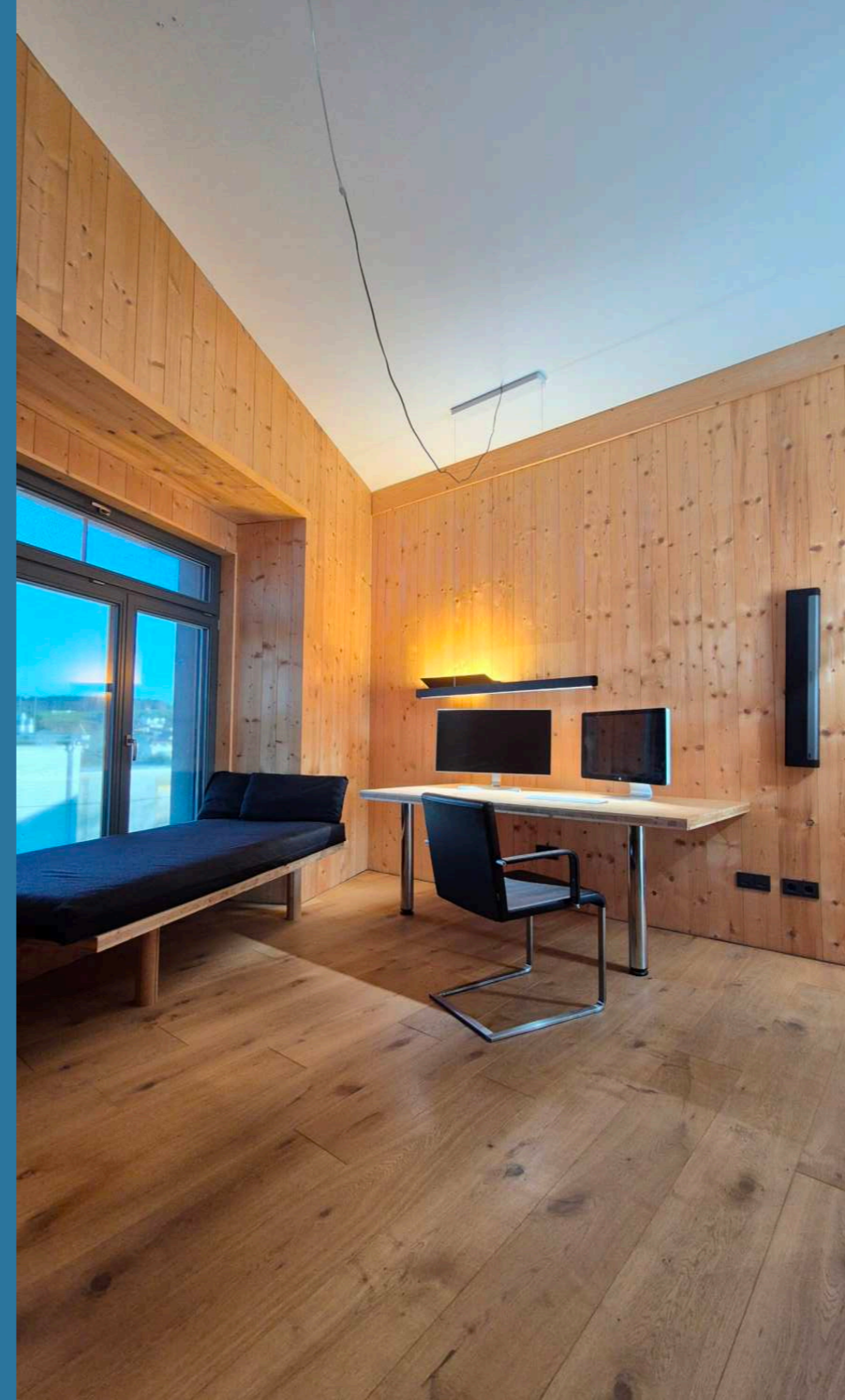


Zukunftssicher wohnen

Neben der wohngesunden Bauweise wurde auch auf Energieeffizienz und Unabhängigkeit Wert gelegt.

Highlights:

- Energieeffizienzklasse A
- Endenergieverbrauch nur 44,5 kWh/(m²·a)
- 13-kWp-Photovoltaikanlage
- Batteriespeicher für Eigenstromverbrauch
- E-Ladestation
- Carport und zusätzlicher Stellplatz
- hochwertige Schreiner-Einbauküche
- maßgefertigte Schreiner-Einbaumöbel
- 2 hochwertige Bäder
- Privater Kellerraum
- Baujahr 2020
- sofort bezugsfrei



Leben in Isen

Die Wohnung verbindet hohe Lebensqualität mit hervorragender Erreichbarkeit.

- Ortszentrum Isen
- Schule, Kindergarten, Bioladen, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar
- ca. 5 Minuten zur A94
- ca. 30 Minuten zum Flughafen München
- ca. 40 Minuten nach München-Zentrum
- ca. 50 Minuten zum Chiemsee

Arbeiten, Alltag und Freizeit lassen sich hier außergewöhnlich gut miteinander verbinden.



Warum diese Immobilie heute kaum noch zu schaffen ist

Wer heute ein vergleichbares Zuhause neu errichten möchte, benötigt:

- Grundstück
- hochwertige Vollholzbauweise
- leimfreie Ausführung
- maßgefertigte Schreinerarbeiten
- Photovoltaikanlage
- Carport
- E-Ladestation
- 2 Jahre Planung und Bauleitung
- Zeit, Geduld und erhebliche finanzielle Mittel

Der Eigentümer schätzt den heutigen Aufwand für ein vergleichbares Projekt auf rund **1,2 Millionen Euro**.

Hier ist all das bereits vorhanden.

Ohne Bauzeit, ohne Kostenrisiken, ohne jahrelange Planung.

Das Leben kann hier sofort beginnen.



Vielleicht suchen sie gar keine Wohnung

Vielleicht suchen Sie einfach einen Ort, an dem Sie gerne leben.

Einen Ort, an dem Sie morgens aufwachen und sich wohlfühlen.

Einen Ort, an dem Ruhe, Natürlichkeit und Qualität keine Marketingbegriffe sind.

Sondern Teil des Alltags.

Wenn Sie die Atmosphäre eines hochwertigen Holzhauses lieben, gleichzeitig aber bewusst auf die Verpflichtungen eines klassischen Hauses verzichten möchten, **sollten Sie diese Immobilie kennenlernen.**



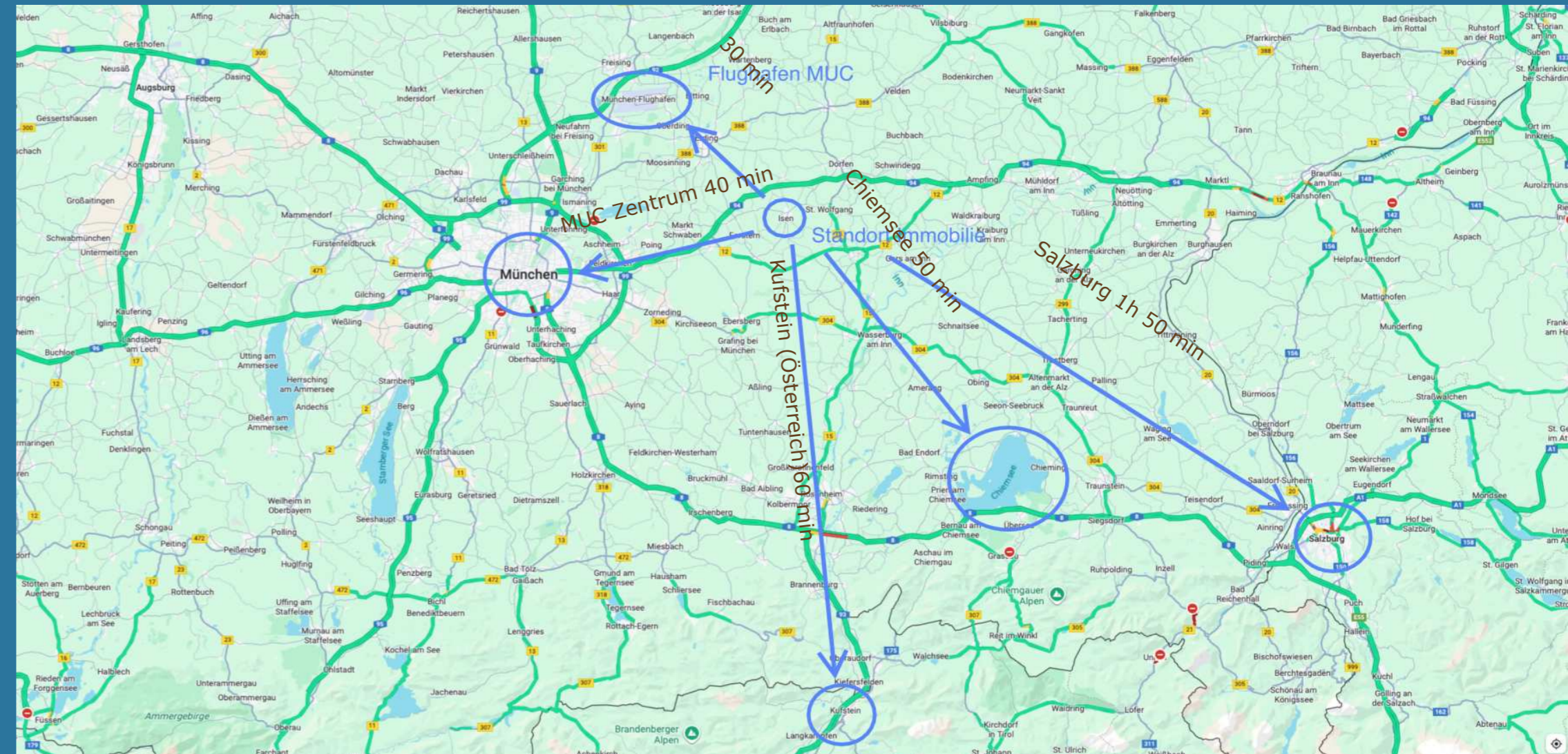
Einziehen und zu Hause sein ab dem ersten Moment

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



Wohnen in Isen

Für Menschen, die Ihr zu Hause genießen möchten, statt Ihre Freizeit mit Gartenarbeit, Instandhaltung und Baustellen zu verbringen...



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 Einbauschränk** im Flurbereich
- **Boden Naturstein** (Auerkalk aus dem Altmühltal)
- **Eiche Vollholzdielen** (geölt)

Kaufpreis:

850.000 EURO

Enthalten sind wesentliche, wertbildende Ausstattungsbestandteile wie die

- hochwertige Schreiner-Einbauküche,
- maßgefertigte Einbauten,
- Textilscreens als Sonnenschutz
- PV-Anlage
- Speicher und E-Ladestation

im Wert von ca. 150.000 €

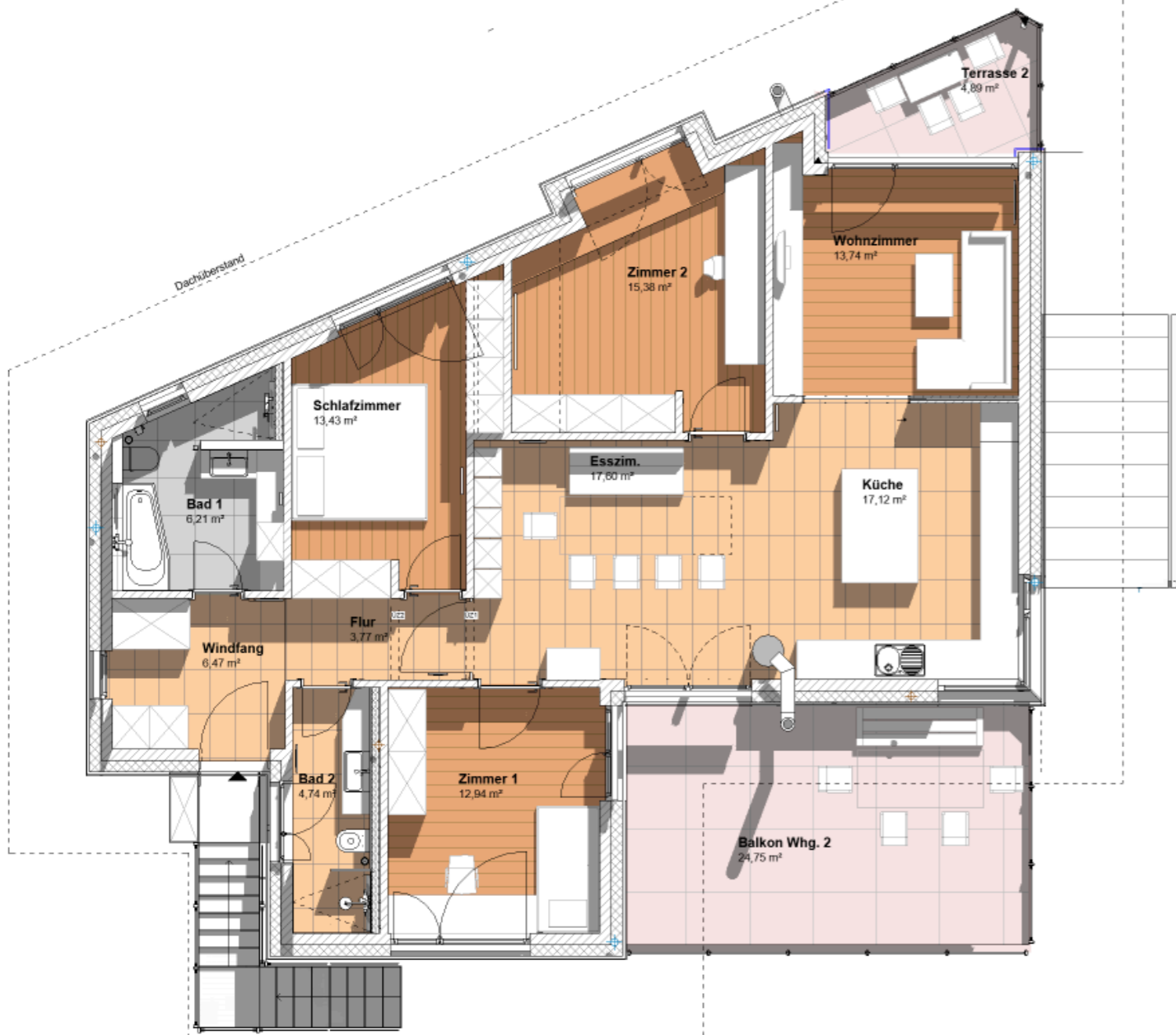
Damit erwerben Sie nicht nur Quadratmeter, sondern ein bereits fertig ausgestattetes Zuhause. Viele Investitionen, die bei anderen Immobilien nach dem Kauf erst geplant, koordiniert und bezahlt werden müssen, sind hier bereits Teil des Angebots.

Terminvereinbarung:

Rainer Hobmaier +49 175 576 1782

rainer@dolce-yachting.com

Pläne



Grundriss Wohnung



Kellergeschoss

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

Rainer Hobmaier +49 175 576 1782

