

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hofolding

**Familienfreundliche Doppelhaushälfte \*sofort beziehbar\***



Objekt-Nr. OM-469943

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:  
Korti

85649 Hofolding  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	378,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	226,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Energieträger	Holz	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese überaus solide und gepflegte Doppelhaushälfte mit einer Wohnfläche von ca. 230 m<sup>2</sup> nebst Nutzflächen von ca. 40 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Doppelgarage erfüllt dann genau Ihre Ansprüche.

In 2000 in massiver Bauweise errichtet, bietet dieses Objekt jedem genügend Freiraum.

Sei es hinsichtlich des Generationenthemas, weil Wohnen und Arbeiten unter einem Dach möglich sein soll oder weil Sie es einfach etwas großzügiger haben möchten.

Hochwertiges Parkett im Wohnbereich, der Essbereich im Charakter einer "Bauernstube" (Massivholz), der selbstdesignte und somit einzigartige Kachelofen in cleaner Optik sowie eine große Küche im Landhausstil geben dem Objekt durchaus eine ländlich-gediegene Note. Generell ist die warme Atmosphäre hier oft dem Element Holz geschuldet, sei es die Gestaltung der Treppe, die Einbauten im Eingangsbereich, die Zimmertüren oder der Sichtdachstuhl im Dachgeschoss.

Sehr stimmig hierzu auch die Terrasse (Holzveranda/Lärche) mit Markise und der uneinsehbare Garten.

Im Obergeschoss stehen drei geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, zwei davon haben Zugang zum Südbalkon mit Blick ins Grüne. In einem Schlafzimmer ist Parkett verlegt, bei zwei wurde der Boden entfernt und es besteht somit die Möglichkeit die neue Bodenbelagsvariante frei zu wählen.

Das Bad auf dieser Ebene verfügt über Badewanne, Dusche, WC und Handtuchheizkörper.

Ein dank der großen Gaube lichtdurchflutetes Dachstudio (mit zusätzlichem Kaminofen) lässt vielerlei Nutzung zu, ebenso wie das weitere Zimmer auf dieser Ebene, das ebenfalls von einer großen Dachgaube profitiert. Den Nutzern dieser Etage steht komfortabel noch ein grosszügiges Bad mit Dusche, WC und Handtuchheizkörper zur Verfügung.

Aber auch der Keller hält in diesem Fall noch Wohn- und Lebensqualität vor. Der mit zwei großen Fenstern und einem Kachelofen versehene stattliche Hobbyraum beherbergt eine Sauna, lässt aber daneben noch allerlei andere Aktivitäten zu.

Weiter ist hier die Waschküche mit Dusche, ein Vorratsraum und die Heizungstechnik untergebracht.

Die Doppelgarage mit Satteldach, integriertem Zwischenboden und elektrischen Toren lässt ebenso keine Wünsche offen, die beiden Stellplätze davor sind komplett überdacht.

Auf dem Garagendach wurde 2012 eine Photovoltaikanlage installiert.

Hinter der Garage schließt sich noch ein Geräteraum an.

## Ausstattung

Ausstattung

Generelles:

- Fußbodenheizung außer in den Schlafräumen im Obergeschoß u. Hobbyraum im Keller
- Handtuchheizkörper in den Bädern
- Solarthermie
- Photovoltaikanlage (3,43 kWp - installiert 2012)
- Buderus Hybridheizung (Öl und/oder Holz)
- uneinsehbarer Garten

## Ausstattung

### Erdgeschoß:

- Diele
- Gäste-WC
- große Küche
- heller Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und Zugang zu Terrasse und Garten
- große Terrasse mit Markise

### Obergeschoß:

- 3 Schlafzimmer, zwei mit Balkonzugang
- großes Bad mit Wanne und Dusche

### Dachgeschoß:

- Studio mit Kaminofen
- Zimmer (Schlafen oder Arbeiten)
- großes Duschbad

### Keller:

- großer Hobbyraum mit zwei Fenster, Kachelofen und Sauna
- Waschküche, Dusche
- Vorratsraum
- Heizungstechnik

### Aussenbereich:

- Doppelgarage mit elektrischen Toren, zusätzliche Lagerfläche auf Zwischenboden
- zwei Stellplätze vor den Garagen komplett überdacht
- Gerätehäuschen
- Terrasse: Holzveranda

### Weitere Angaben

- Separate WCs: 1
- Garagen/Stellplätze: 2
- Verfügbar ab: sofort
- Bodenbelag: Fliesen, Parkett
- Grundstücksfläche: ca. 378 m<sup>2</sup>
- Balkon-/Terrassenfläche: ca. 7,60 m<sup>2</sup>
- Kellerfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 40 m<sup>2</sup>

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, stehen wir gerne für weitere Fragen und Informationen unter Telefon-Nº 01736710405 zur Verfügung.

**Lage**

Lagebeschreibung

Die Doppelhaushälfte steht in Hofolding, einem Ortsteil der modernen Wohngemeinde Brunnthal mit rund 5.800 Einwohnern. Der Standort liegt sehr günstig im südöstlichen Teil des Landkreises, ca. 20 km vom Zentrum der Landeshauptstadt entfernt, an den beiden Autobahnen A8 und A99.

Die Nähe der Berge, aber auch die Nähe zum Zentrum Münchens, macht diese Gemeinde zu einer attraktiven Wohngegend.

Brunnthal bietet das Flair eines gemütlichen, bayerischen Dorfes mit einer eindrucksvollen Bergkulisse bei guter Sicht. Die Nähe zu den Alpen, die in ca. 25 Minuten zu erreichen sind, und zu einigen bayerischen Seen, wie z.B. den Tegernsee oder den Chiemsee, erwecken bei manch einem Besucher Urlaubsgefühle.

Hier lässt es sich bei hoher Wohn- und Lebensqualität hervorragend leben.

Die geografische Nähe zur bayerischen Hauptstadt München und zu den Autobahnen A 8 und A 99 mit den Autobahnausfahrten „Hofoldingener Forst“, „Höhenkirchen- Siegertsbrunn“ und der Ausfahrt „Brunnthal Nord“ macht Brunnthal zu einem interessanten Gewerbeort.

In der Gemeinde Brunnthal gibt es etliche Betreuungseinrichtungen für Kleinkinder aber auch Schuldkindbetreuung wird vorgehalten.

Die Gemeinde Brunnthal verfügt über zwei Gewerbegebiete:

Das Gewerbegebiet Hofolding in der Nachbarschaft und das Gewerbegebiet Brunnthal Nord verkehrsgünstig an der B 471 in unmittelbarer Nähe der Autobahn A8 und A99 gelegen.

Dort hat sich auch für die Nahversorgung ein lebendiger Mix an namhaften Firmen angesiedelt. Brunnthal Nord ist zudem attraktiver Gewerbeort für einige international tätige Forschungs-, Entwicklungs- und Hochtechnologiebetriebe.

Über viele verschiedene Radwege lassen sich zudem das Oberland oder verschiedene Badeseen schnell erreichen

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



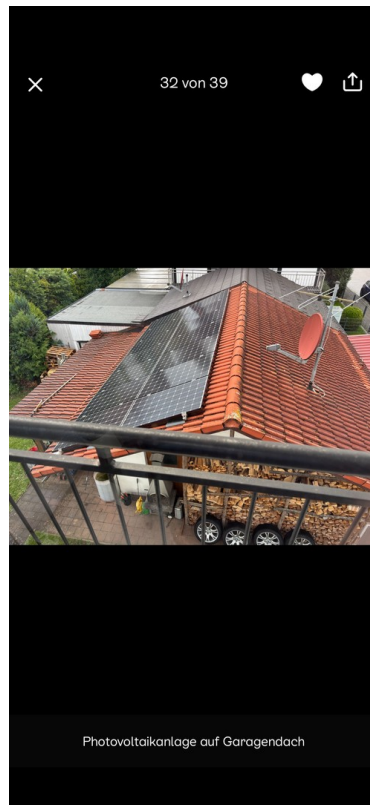
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



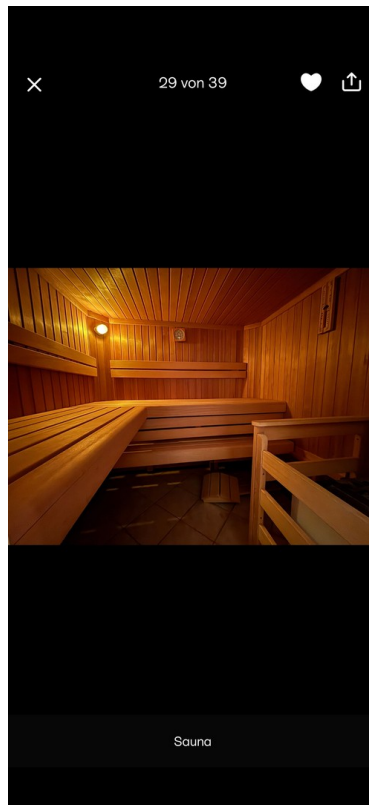
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



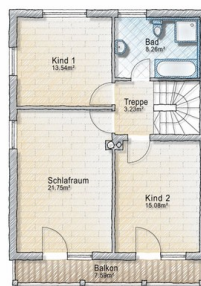
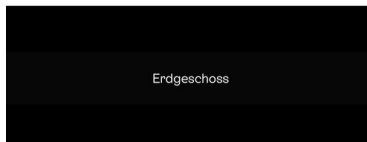
# Exposé - Galerie



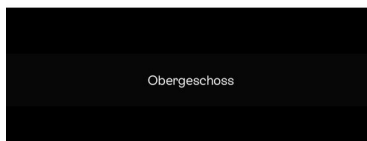
# Exposé - Galerie



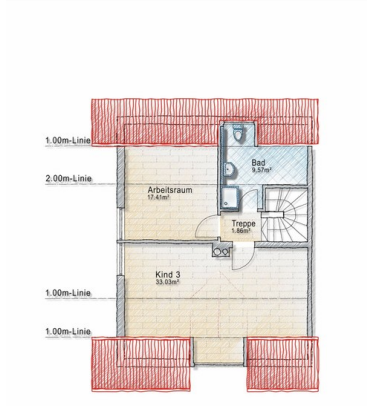
Erdgeschoss



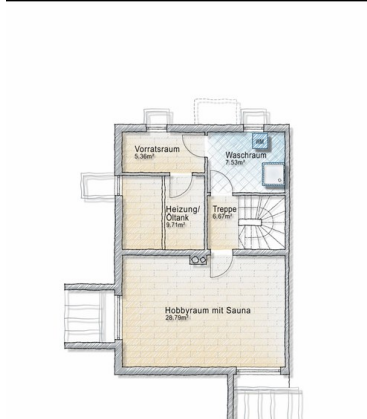
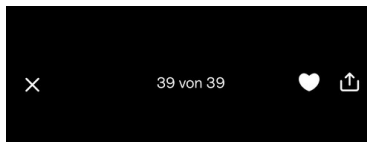
Obergeschoss



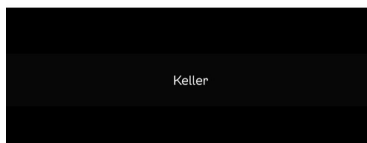
# Exposé - Galerie



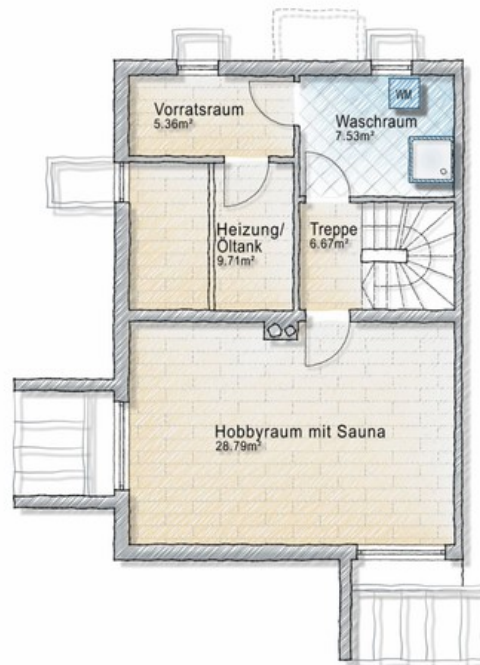
Dachgeschoss



Kellergeschoss



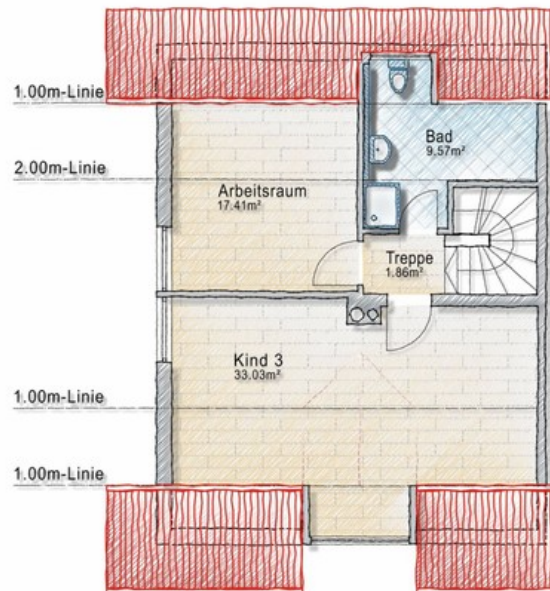
# Exposé - Grundrisse



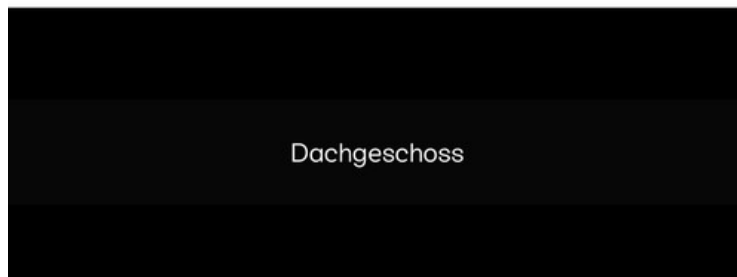
Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss



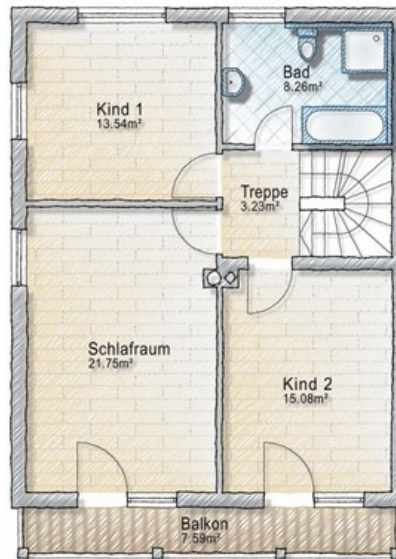
# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

