

# 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/(m<sup>2</sup>·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.**



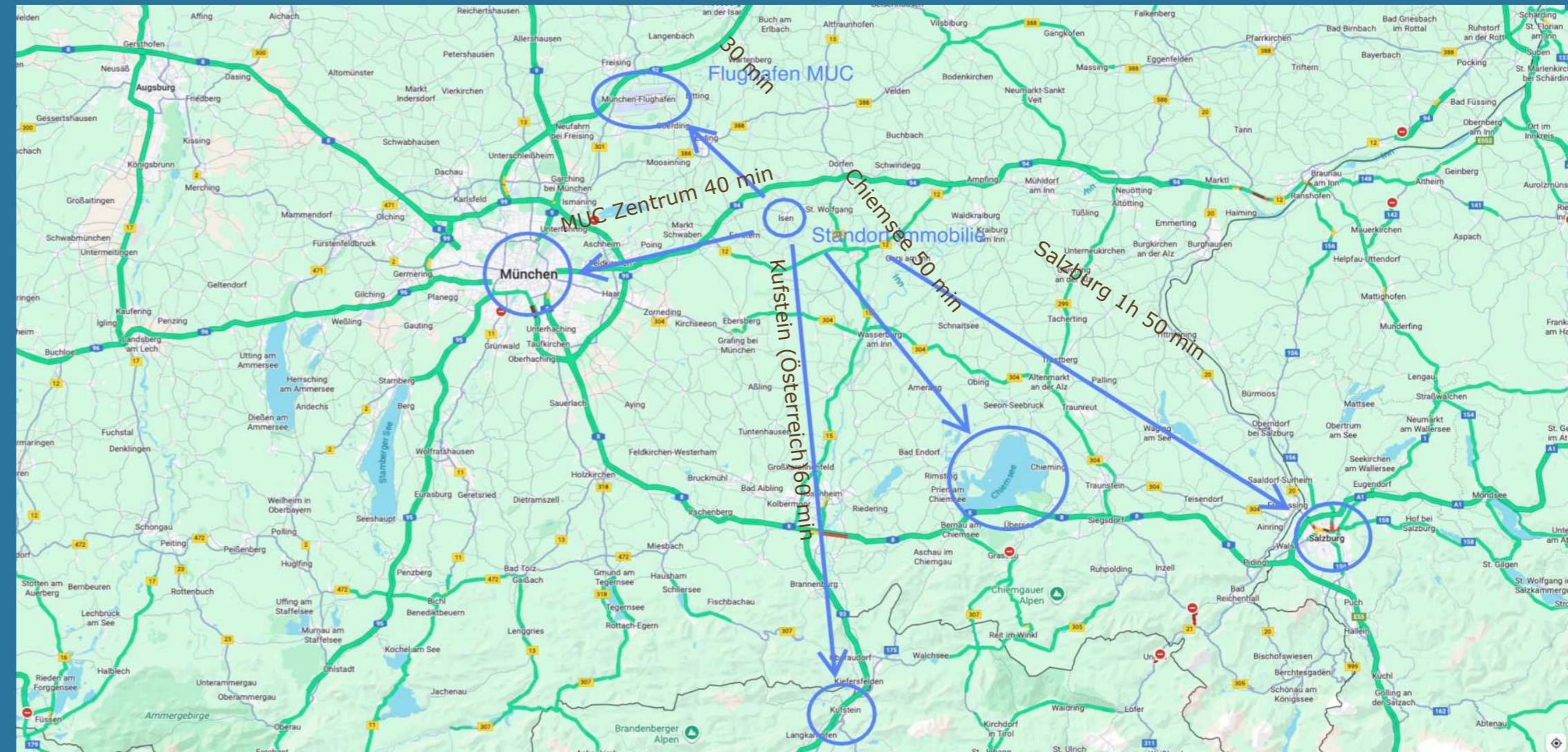
## Einziehen und zu Hause sein ab dem ersten Moment

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 €**

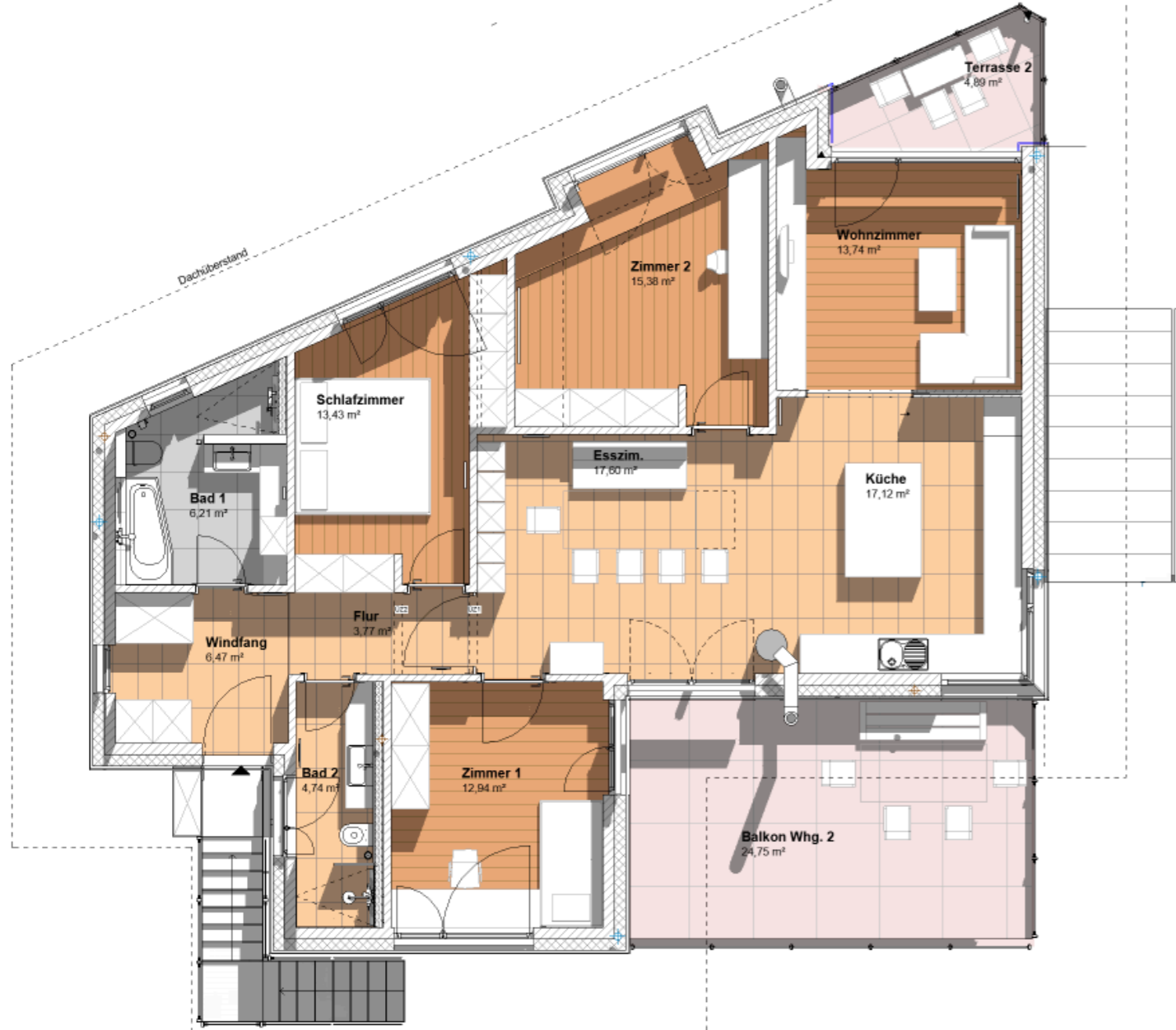
Damit erwerben Sie nicht nur Quadratmeter, sondern ein bereits fertig ausgestattetes Zuhause. Viele Investitionen, die bei anderen Immobilien nach dem Kauf erst geplant, koordiniert und bezahlt werden müssen, sind hier bereits Teil des Angebots.

**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 <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	

Rainer Hobmaier +49 175 576 1782

