Hohenkammer

Licht, Raum, Traumgarten: Stilvoller Rückzugsort zwischen München und Ingolstadt

Objektnummer: 25185019



KAUFPREIS: 1.195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 236 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 745 m²

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Auf einen Blick

Objektnummer	25185019
Wohnfläche	ca. 236 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2009
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Garage

Kaufpreis	1.195.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Fertigteile
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	19.12.2035
Befeuerung	Pelletheizung

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	61.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2009

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Die Immobilie





Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

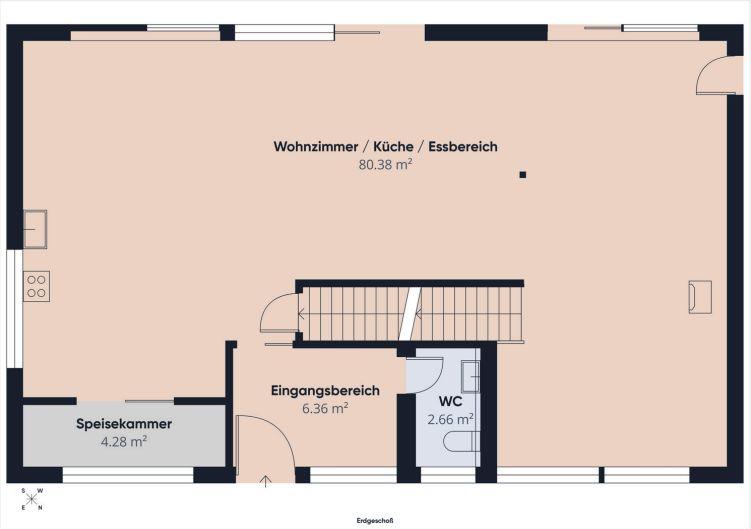
Die Immobilie



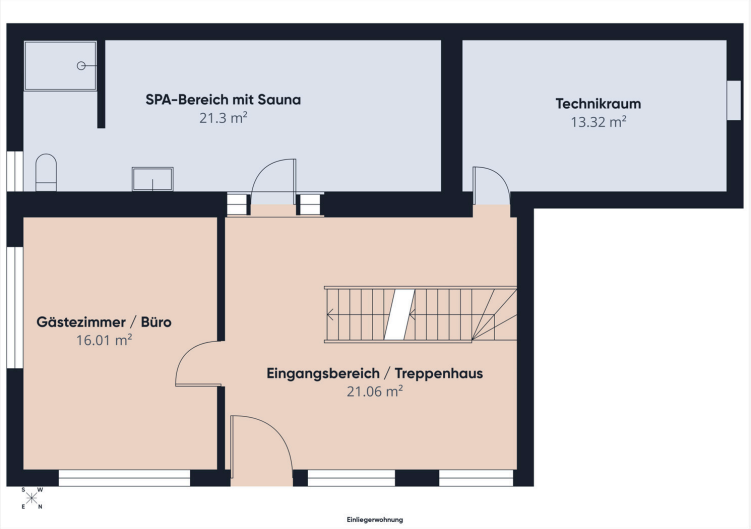


Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Ein erster Eindruck

Dieses besondere Einfamilienhaus in Hohenkammer verbindet lichtdurchflutete Architektur, hochwertige Ausstattung und viel Privatsphäre mit einer guten Erreichbarkeit der Wirtschaftsregionen München und Ingolstadt.

Über den Bahnhof Petershausen bestehen Verbindungen mit S-Bahn und Regionalverkehr in Richtung München. Die Autobahnauffahrt Allershausen ergänzt die Anbindung für Berufstätige, die regelmäßig in die Stadt, zum Flughafen oder in die umliegenden Wirtschaftsstandorte fahren. Damit eignet sich das Haus besonders für Menschen, die berufliche Flexibilität schätzen und ihren privaten Lebensmittelpunkt bewusst in einem ruhigen, gepflegten Umfeld wählen.

Das 2009 errichtete Anwesen bietet rund 236 m² Wohnfläche auf einem ca. 745 m² großen, nach Süden ausgerichteten Grundstück. Bereits beim Betreten zeigt sich die besondere Architektur: Großzügige Sichtachsen, natürliche Materialien und weitläufige Fensterflächen schaffen ein offenes Wohngefühl, ohne dass die Räume an Wärme und Behaglichkeit verlieren.

Im Mittelpunkt steht der rund 80 m² große Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Hier gehen Kochen, gemeinsame Mahlzeiten und entspannte Stunden fließend ineinander über. Sichtbare Holzbalken, hohe Decken und die offene Galerie verleihen dem Raum Charakter, während große Fensterfronten den Blick in den Garten öffnen. Der drehbare Kaminofen sorgt an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre und kann sowohl vom Wohn- als auch vom Essbereich aus genutzt werden.

Der von einem Landschaftsgärtner gestaltete Garten setzt das großzügige Raumgefühl im Freien fort. Die nach Süden ausgerichtete Zirbenholzterrasse, ein Wasserspiel sowie sorgfältig ausgewählte Stauden und Gehölze schaffen einen geschützten Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Morgens bietet die Terrasse einen sonnigen Platz für den ersten Kaffee, am Abend entsteht ein ruhiger Rahmen für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Die großen Fensterflächen verbinden Haus und Garten auf natürliche Weise. Im Sommer erweitern sich die Wohnräume bis auf die Terrasse, während im Winter Fußbodenheizung und Kaminofen für angenehme Wärme sorgen. So entsteht ein Zuhause, das großzügig und repräsentativ wirkt, im Alltag jedoch vor allem durch seine Ruhe und Wohnlichkeit überzeugt.

Für die Errichtung des Hauses wurden zwei Grundstücke zusammengelegt. Dadurch steht rund um das Gebäude spürbar mehr Freiraum zur Verfügung. Eine zusätzliche Grundstücksfläche auf der Ostseite schafft Abstand zur benachbarten Bebauung und

unterstützt den privaten Charakter des Anwesens. Die ruhige Anliegerstraße rundet die geschützte Wohnsituation ab.

Auch die Aufteilung des Hauses bietet viel Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen. Das Untergeschoss verfügt neben dem Zugang vom Haupthaus über einen eigenen ebenerdigen Eingang. Der Bereich eignet sich damit ideal als separates Homeoffice, großzügiger Gästebereich oder persönlicher Rückzugsort für jugendliche oder erwachsene Kinder. Auch Beruf und Privatleben lassen sich hier räumlich angenehm voneinander trennen.

Ein Gigabit-Highspeed-Internetanschluss schafft die technischen Voraussetzungen für professionelles Arbeiten von zu Hause, Videokonferenzen und die parallele Nutzung digitaler Anwendungen. Damit bietet das Haus besonders gute Bedingungen für Selbstständige, Führungskräfte und Berufstätige mit flexiblem Arbeitsmodell.

Im Obergeschoss befinden sich helle und gut proportionierte Rückzugsräume. Das großzügige Badezimmer ist mit einer bodengleichen Walk-in-Dusche und einer Badewanne ausgestattet. Die offene Galerie bietet zusätzlichen Raum und unterstreicht das offene Wohngefühl. Weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer, Ankleide, Gästezimmer oder zusätzliches Büro nutzen.

Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen privaten Wellnessbereich mit Sauna, eine hochwertige Einbauküche, eine 9-kWp-Photovoltaikanlage, Solarthermie, eine Pelletheizung, eine Regenwasserzisterne und eine Wasserenthärtungsanlage. Die Energieeffizienzklasse B unterstreicht den zeitgemäßen und auf langfristige Nutzung ausgerichteten Charakter des Hauses.

Dieses Anwesen richtet sich an Menschen, die bei ihrem Zuhause Wert auf Qualität, Großzügigkeit und ein gepflegtes Umfeld legen. An Paare, die Raum für gemeinsames Leben ebenso benötigen wie individuelle Rückzugsmöglichkeiten. Und an Käufer, die berufliche Nähe zu den Zentren der Region mit Ruhe, Natur und einem dauerhaft passenden Lebensmittelpunkt verbinden möchten.

Das Haus wird voraussichtlich im Juni 2027 bezugsfrei. Eine frühere Übergabe ist nach Vereinbarung möglich.

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Ausstattung und Details

* ca. 30 m² Zirbenholzterrasse
* traumhaft gestalteter Garten
* Sonnensegel mit Motor
* 9 kWp Photovoltaikanlage
* Solarthermie
* Wasser-Enthärtungsanlage
* Regenwasserzisterne
* zusätzliche Fensterläden
* Sauna
* drehbarer Kaminofen
* Einbauküche mit hochwertigen Küchengeräten
* Geräteschuppen
* elektr. Raffstores
* Wasserspiel im Garten

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Alles zum Standort

Hohenkammer verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Wirtschaftsregionen München, Freising und Ingolstadt. Die Immobilie befindet sich in einer gepflegten Anliegerstraße und bietet damit ein Wohnumfeld, das besonders Menschen anspricht, die nach einem anspruchsvollen Arbeitstag bewusst Abstand, Privatsphäre und Lebensqualität suchen.

Das nach Süden ausgerichtete Grundstück profitiert von einer angenehmen Belichtung und einem geschützten Gartenbereich. Durch die besondere Grundstückssituation entsteht spürbar mehr Abstand zur benachbarten Bebauung – eine Qualität, die gerade bei großzügigen Einfamilienhäusern nicht selbstverständlich ist. Spazierwege, Grünflächen und naturnahe Bereiche beginnen praktisch vor der Haustür und laden zu Bewegung, entspannten Runden mit dem Hund oder gemeinsamen Auszeiten im Freien ein.

Gleichzeitig bleiben die Wege im Alltag angenehm kurz. Kindergarten, Grundschule, Hausarzt, Bushaltestelle und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ort beziehungsweise in gut erreichbarer Nähe. Dadurch eignet sich die Lage sowohl für Paare mit flexiblem Arbeitsmodell als auch für Familien, die Wert auf ein verlässliches und überschaubares Umfeld legen.

Das gewachsene Ortszentrum und das aktive Gemeindeleben verleihen Hohenkammer einen persönlichen Charakter. Mit Schloss Hohenkammer, Restaurant und Biergarten bietet der Ort zudem eine besondere Adresse für gemeinsame Abende, Treffen mit Freunden oder entspannte Stunden am Wochenende.

Für Berufspendler und hybrid arbeitende Käufer überzeugt die regionale Anbindung: Über den Bahnhof Petershausen bestehen S-Bahn- und Regionalverbindungen in Richtung München. Die Autobahnauffahrt Allershausen ermöglicht eine gute Erreichbarkeit des Münchner Nordens, der Flughafenregion sowie der Wirtschaftsstandorte entlang der A9 bis nach Ingolstadt.

So verbindet die Lage genau jene Eigenschaften, die für viele Käufer heute entscheidend sind: Ruhe und Natur im direkten Wohnumfeld, kurze Wege im Alltag und eine gute Anbindung an die wirtschaftlichen Zentren der Region.

Objektnummer: 25185019 - 85411 Hohenkammer

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com