Kreuzpullach – Oberhaching

5-Zimmer-Wohnung im Schlösschen in Kreuzpullach

Objektnummer: 26036013



KAUFPREIS: 1.200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m^2 • ZIMMER: 5

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

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

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Auf einen Blick

Objektnummer	26036013
Wohnfläche	ca. 165 m²
Etage	1
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1710

Kaufpreis	1.200.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Die Immobilie

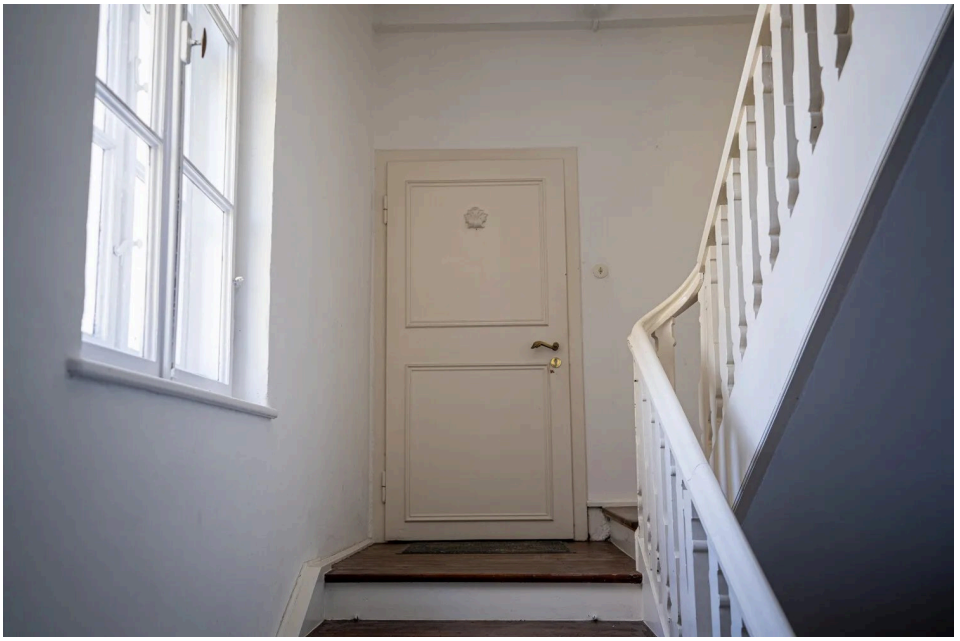




Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Die Immobilie





Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

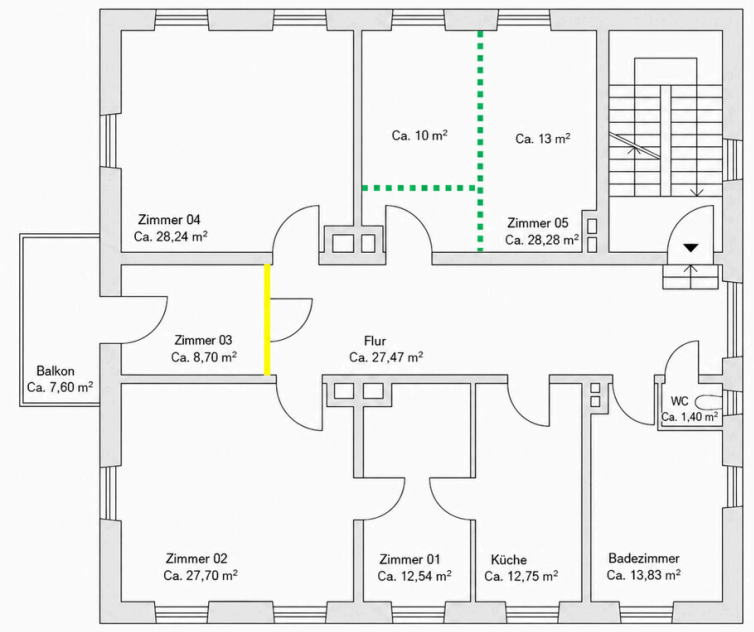
Die Immobilie





Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

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: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Ein erster Eindruck

Diese großzügige Etagenwohnung mit ca. 165 m² Wohnfläche befindet sich in einem barocken Benefiziatenhaus und eröffnet die seltene Chance, modernes Wohnen mit historischer Substanz zu verbinden.

Die Wohnung umfasst fünf Zimmer und beeindruckt durch Raumhöhen von über vier Metern, kunstvollen Stuck sowie Kastenfenster mit Sprossen, die weite Ausblicke über die Felder, den parkähnlichen Garten und die Kirche eröffnen. Die Räume sind optimal geschnitten und bieten durch eine mögliche Anpassung des Grundrisses sogar die Option, ein sechstes Zimmer zu realisieren. Bereits vorhandene Architektenkonzepte können übernommen werden und bieten eine ideale Grundlage für die Umsetzung eines modernen Wohnkonzepts.

Der rund 8 m² große Südbalkon erweitert den Wohnraum nach außen und eröffnet einen weitläufigen Blick in den Garten sowie über die angrenzenden Felder. Apropos Garten: Mit vielfältiger Bepflanzung. darunter Kirschblütenbäumen, ist er in drei Bereiche unterteilt und schafft für jede Wohneinheit einen eigenen, individuell gestaltbaren Rückzugsort. Ein großzügiger Gemeinschaftspool steht allen Bewohnern zur Verfügung und unterstreicht die besondere Wohnqualität. Zum Gemeinschaftseigentum gehört zudem ein großer Gewölbekeller mit historischem Charakter, der zusätzlich Stauraum bietet.
Der freie Blick ins umliegende Grün und die naturnahe Lage verleihen dem Objekt eine besondere Lebensqualität und machen es zu einem Rückzugsort mit Seltenheitswert.

Diese Immobilie richtet sich an Menschen, die das Besondere suchen: Künstlerinnen und Künstler, die sich ihren eigenen kreativen Raum verwirklichen möchten, junge Familien auf der Suche nach einem Zuhause mit Charakter sowie all jene, die einen ruhigen Rückzugsort in besonderem Ambiente schätzen.
Historische Substanz, architektonische Qualität und die Möglichkeit zur individuellen Gestaltung machen dieses Objekt zu einem echten Liebhaberobjekt.

Der Verkaufspreis umfasst die Wohnung im aktuellen Zustand inklusive der bereits vorliegenden Planung sowie der Genehmigungen für die Sanierung. Für den weiteren Ausbau stellen wir Ihnen gerne passende Architekten- und Handwerkerkontakte zur Verfügung.

Bitte beachten Sie: Die Immobilie wird im derzeitigen Zustand verkauft. Die Kosten für die Sanierung und den finalen Ausbau sind nicht im Kaufpreis enthalten.

Geschichtlicher Exkurs

Das sogenannte „Schlösschen“ in Kreuzpullach, einem Ortsteil der Gemeinde Oberhaching im Landkreis München, wurde in den Jahren 1710/1711 errichtet und steht heute unter Denkmalschutz.

Gemeinsam mit der Wallfahrtskirche Heilig Kreuz bildet das Haus eine architektonische Einheit. Errichtet wurde es vermutlich vom Baumeister der Kirche als repräsentatives Wohnhaus für den Münchner Kaufmann Joseph Martin Cleer. Ab etwa 1730 diente es sowohl als Wohnsitz der Familie Cleer als auch als Unterkunft für den sogenannten Benefiziaten.

Im Jahr 1862 wurde ein Teil des ursprünglich größeren Gebäudes zurückgebaut, bevor das Anwesen 1916 erneut umgestaltet wurde. Heute präsentiert sich das Haus als privates Wohnanwesen und bewahrt bis heute seinen historischen Charakter sowie seine besondere architektonische Bedeutung.

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Ausstattung und Details

- barockes Benefiziatenhaus aus dem Jahr 1710
- Raumhöhen von über vier Metern
- kunstvolle Stuckdecken mit historischen Details
- Südbalkon mit Blick ins Grüne
- historische Kastenfenster mit weitem Blick über Felder, Garten und Kirche
- weitläufiger, parkähnlicher Garten
- Gemeinschaftspool im Außenbereich
- gewachsener Baumbestand, unter anderem mit Kirschblütenbäumen
- denkmalgeschützte Bausubstanz mit einzigartigem Charakter
- sanierungsbedürftiger Zustand mit hohem Gestaltungspotenzial
- vorhandene Architektenkonzepte können übernommen werden
- ruhige, naturnahe Lage mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- historischer Gewölbekeller mit zusätzlicher Lagerfläche und besonderem Flair

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Alles zum Standort

Oberhaching zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im südlichen Umland von München und vereint auf besondere Weise naturnahes Wohnen mit der Nähe zur Großstadt. Die Gemeinde liegt südlich der Landeshauptstadt und grenzt unter anderem an Grünwald, Taufkirchen und Unterhaching.

Geprägt von weitläufigen Grünflächen, gewachsenem Baumbestand und einer ruhigen, gehobenen Wohnstruktur bietet Oberhaching ein besonders angenehmes Wohnumfeld. Der Standort profitiert zugleich von der unmittelbaren Nähe zu München und verbindet urbanes Leben mit entspannten Rückzugsmöglichkeiten im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A995 sowie die S-Bahn-Linie S3 gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Münchner Innenstadt. Auch das regionale Straßennetz ermöglicht eine zügige Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden sowie der Alpenregion.

Oberhaching verfügt über eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie einem breiten Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Mehrere Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen machen den Ort besonders attraktiv für Familien.

Neben der sehr guten Infrastruktur überzeugt die Lage vor allem durch ihren hohen Freizeitwert: Der nahegelegene Perlacher Forst sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Die bayerischen Alpen sind ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar und bieten zusätzliche Möglichkeiten für Erholung und Sport.

Insgesamt präsentiert sich Oberhaching als gewachsener, lebendiger und zugleich ruhiger Wohnstandort, der die Vorzüge des Münchner Umlands mit einem hohen Maß an Lebensqualität verbindet.

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26036013 - 82041 Kreuzpullach – Oberhaching

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München
Tel.: +49 89 - 18 91 711 0
E-Mail: muenchen@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com