Attenkirchen

Architektur trifft Natur – außergewöhnliches Nur-Dach-Haus mit Weitblick

Objektnummer: 26185027



KAUFPREIS: 730.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 153 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 502 m²

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

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

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Auf einen Blick

Objektnummer	26185027
Wohnfläche	ca. 153 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	3 x Freiplatz

Kaufpreis	730.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Holz
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	60.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.11.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Die Immobilie





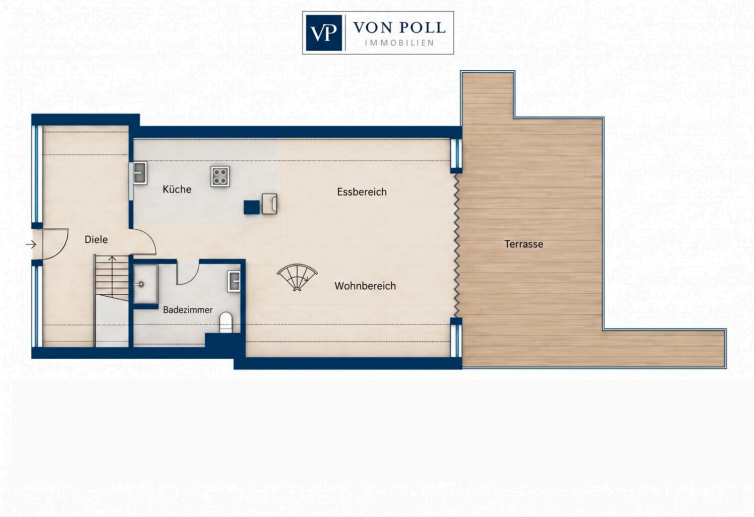
Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

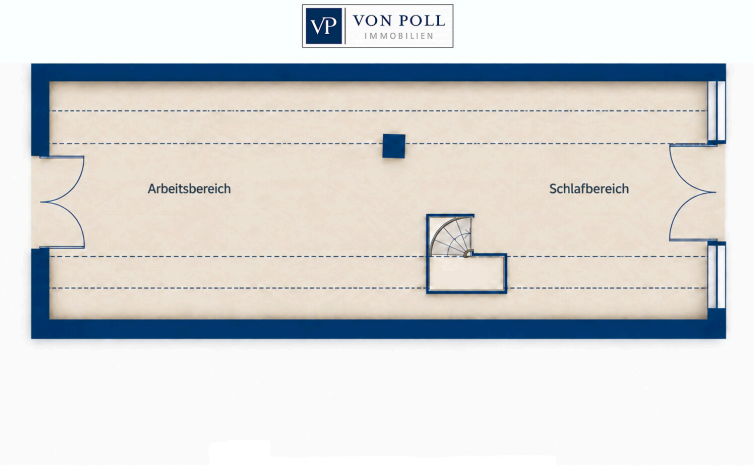
Die Immobilie



Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

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: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Ein erster Eindruck

An einem der höchsten Punkte von Thalham bei Freising liegt dieses außergewöhnliche Nur-Dach-Haus – ein besonderer Rückzugsort für Menschen, die naturnahes Wohnen, individuelle Architektur und ein hohes Maß an Privatsphäre schätzen. Die offene Bauweise, großzügige Glasfronten und der unverbaubare Blick ins Grüne verleihen dem Haus eine einzigartige Atmosphäre. Hier wird die Natur zum ständigen Begleiter des Wohnens, während die Hanglage und die West-Ost-Ausrichtung für besondere Lichtstimmungen im Tagesverlauf sorgen. Vor allem auf der Westseite lässt sich der Tag bei wunderschönen Sonnenuntergängen entspannt ausklingen.

Die ursprünglich als Ferienhaussiedlung entstandene Wohnlage hat sich im Laufe der Zeit zu einem gewachsenen Wohngebiet entwickelt und ihren besonderen Charakter bewahrt. Die ruhige Umgebung bietet einen Ausgleich zum Alltag, ohne dass man auf eine gute Anbindung verzichten muss.

Das ursprünglich 1984 errichtete Ferienhaus wurde in den Jahren 2004 und 2005 vollständig abgerissen und durch das heutige Nur-Dach-Haus ersetzt. Seit seiner Errichtung im Jahr 2005 wurde die Immobilie kontinuierlich gepflegt und gezielt modernisiert. So entstand ein individuelles Zuhause, das architektonische Eigenständigkeit, hochwertige Materialien und eine durchdachte Raumgestaltung miteinander verbindet.

Auf ca. 153 m² Wohnfläche verteilen sich großzügige, offen gestaltete Wohnbereiche über das Erd- und Dachgeschoss. Besonders das Erdgeschoss besticht durch seine weitläufige Verglasung und dem fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich. Herzstück ist die fünfflügelige Glas-Falttür, die sich vollständig zum großzügigen Lärchenholzdeck öffnen lässt. Gerade in den wärmeren Monaten entsteht dadurch ein harmonisches Zusammenspiel von Wohnraum und Terrasse, das zum gemeinsamen Frühstück im Freien, zu entspannten Nachmittagen oder zu langen Sommerabenden mit Blick in den Garten einlädt.

Die moderne Einbauküche geht nahtlos in den Wohn- und Essbereich über. Ergänzt wird dieser vielseitige Lebensraum durch eine gemütliche Lese- und Arbeitsecke unter der Wendeltreppe. Ein dreiseitig verglaster Schwedenofen sorgt an kühleren Tagen für behagliche Wärme. Der hochwertige Eichendielenboden im Erd- und Dachgeschoss unterstreicht die warme, zeitlose Ausstrahlung der Räume.

Über die Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss, das mit seinem offenen Grundriss und dem sichtbaren Dachstuhl einen besonderen architektonischen Reiz entfaltet. Die großzügige Raumwirkung ermöglicht eine flexible Verbindung von

Wohnen, Schlafen und Arbeiten. Derzeit wird die Etage als Schlaf- und Arbeitsbereich genutzt und lässt sich unterschiedlichen Lebenssituationen anpassen.

Der nahezu vollständig ausgebaute Keller erweitert das Raumangebot erheblich. Neben einem Vorrats- und Technikraum mit der Haustechnik stehen ein Werkraum, ein weiteres Bad, ein Durchgangszimmer mit Einbauschränken sowie ein zusätzliches Schlafzimmer mit Fenster und Zugang zu einer Terrasse zur Verfügung. Dadurch entstanden zusätzliche Möglichkeiten, die Räume als Gäste- oder Arbeitsbereich, für Hobbys oder als privaten Rückzugsort zu nutzen. Die ergänzenden Flächen bieten wertvolle Flexibilität und passen sich individuellen Bedürfnissen an.

Das ca. 502 m² große Grundstück wurde mit viel Liebe zum Detail und unter fachlicher Begleitung auf zwei Ebenen gestaltet. Die großzügige, westseitige Lärchenholzterrasse auf einer Stahlkonstruktion bildet einen der schönsten Aufenthaltsbereiche des Hauses. Ein großes Soliday-Sonnensegel und eine gewachsene Kiefer sorgen für angenehmen Schatten und machen die Terrasse zu einem idealen Ort, um sonnige Tage und stimmungsvolle Abendstunden im Freien zu genießen.

Über eine hochwertige Granittreppe gelangt man in den unteren Gartenbereich. Dort befindet sich eine weitere, uneinsehbare Terrasse mit edlen Granitplatten, die von Gabionen eingefasst und durch einen Granitbrunnen ergänzt wird. Eine weitere Granittreppe führt vorbei an alten Obstbäumen in den unteren Teil des Gartens. Zwischen Büschen und einer Gabionen-Holzbank eröffnen sich zusätzliche Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, die zum Verweilen, Lesen oder einfach zum Genießen der grünen Umgebung einladen. Die verschiedenen Gartenebenen schaffen abwechslungsreiche Rückzugsorte und unterstreichen den besonderen Charakter dieses Grundstücks.

Direkt vor dem Haus stehen zwei gepflasterte Stellplätze zur Verfügung. Darüber hinaus gehört ein weiterer Stellplatz auf den gemeinschaftlich genutzten Parkflächen zur Immobilie. Ein Biohort-Fahrradschuppen bietet praktischen Stauraum.

Auch technisch wurde das Haus kontinuierlich weiterentwickelt. Die hochwertige Einbauküche wurde 2020 erneuert, das Bad im Erdgeschoss 2022 modernisiert. Im Jahr 2024 wurde die Wärmeversorgung umfassend modernisiert und die bisherige Pelletheizung durch eine moderne Luft-Wärmepumpe ersetzt. Ergänzt wird das Heizsystem durch eine thermische Solaranlage und den dreiseitig verglasten Schwedenofen. Eine Fußbodenheizung ist in allen Geschossen vorhanden.

Laut Energieausweis wurde für den Zeitraum von Januar 2021 bis Februar 2024 ein Energieverbrauchskennwert von 60,5 kWh/(m²·a) ermittelt. Dieser Wert basiert noch auf dem Betrieb der damaligen Pelletheizung. Für die seit 2024 eingesetzte Luft-Wärmepumpe liegen im Energieausweis noch keine Verbrauchsdaten vor. Die Immobilie präsentiert sich insgesamt in einem sehr gepflegten und kontinuierlich modernisierten Zustand.

Dieses besondere Nur-Dach-Haus vereint außergewöhnliche Architektur, lichtdurchflutete Wohnräume und eine liebevoll gestaltete Gartenlandschaft zu einem Zuhause mit ganz eigenem Charakter. Die großzügigen Glasflächen holen die Natur ins

Haus, die verschiedenen Terrassen schaffen Raum für entspannte Stunden im Freien und der Blick ins Grüne begleitet den Alltag. Ob ein gemütlicher Abend am Schwedenofen, ein gemeinsames Essen auf der Terrasse oder ein ruhiger Moment im Garten – hier verbinden sich Individualität, Geborgenheit und naturnahes Wohnen auf besondere Weise.

Das Haus kann nach Absprache zeitnah bezogen werden und bietet eine wunderbare Gelegenheit für Menschen, die ein außergewöhnliches Zuhause mit viel Licht, Natur und persönlichem Freiraum suchen.

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Ausstattung und Details

* hochwertige Lechner-Einbauküche mit Markengeräten von Miele, Siemens, Berbel und Liebherr
* zwei Bäder
* dreiseitig verglaster Schwedenofen
* Eichendielen in Erd- und Dachgeschoss
* Hochwertige Holz- und Granitausstattung im Innen- und Außenbereich
* Biohort-Fahrradgarage
* großes Soliday-Sonnensegel
* Fußbodenheizung
* Luft-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasser
* Thermische Solaranlage
* Wendeltreppe zur unteren Terrasse

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage im idyllischen Gemeindeteil Thalham der Gemeinde Attenkirchen. Sie zeichnet sich durch ein naturnahes, ländliches Umfeld im Hallertauer Hopfenland aus, bietet zugleich aber eine verkehrsgünstige Anbindung an die regionale Infrastruktur. Über die nahegelegene Bundesstraße B301 ist das Gemeindezentrum von Attenkirchen (ca. 2,5 km) sowie die Kreisstadt Freising (ca. 16 km) schnell erreichbar. Pendler profitieren zudem von der guten Erreichbarkeit der Autobahn A9 über die Anschlussstellen Allershausen oder Schweitenkirchen, wodurch die Landeshauptstadt München, der Flughafen München (ca. 25 km) sowie Ingolstadt schnell erreichbar sind. Im öffentlichen Nahverkehr sichern regionale Buslinien (z. B. Linie 662) über Attenkirchen und die umliegenden Ortschaften den Anschluss an den Bahnhof Freising, der eine direkte Anbindung an das S-Bahn- und Zugnetz der Region bietet.

Objektnummer: 26185027 - 85395 Attenkirchen

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