

Exposé

Doppelhaushälfte in Lochhofen

Außergewöhnliche Architekten-Doppelhaushälfte mit Pool in ruhiger Lage - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-306698

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.895.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Florian Scheibeck

Metzgerweg 2
82054 Lochhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.200,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	235,00 m ²	Stellplätze	3
Nutzfläche	300,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Holzpellets		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser attraktiven, sehr ruhig direkt am Wald gelegenen Immobilie handelt es sich um eine lichtdurchflutete Architekten-Doppelhaushälfte mit Einfamilienhaus-Charakter. Die Raumaufteilung ist großzügig und die Decken sind überdurchschnittlich hoch (2,90 m bis 6,0 m im Galeriebereich des riesigen Wohnbereichs). Das Grundstück ist sehr groß, schön eingewachsen und nahezu uneinsehbar. Der Blick auf die Berge und auf den Wald geben das Gefühl von Urlaub. Ein Außenpool mit Whirlpool-Bereich auf der nach Westen ausgerichteten Terrasse direkt vor den riesigen Wohnzimmer-Fenstertüren lädt zum Entspannen ein.

Das Haus wurde 1997 in Massivbauweise errichtet und wird durch eine 2024 neu eingebaute Holzpellet-Heizung beheizt. Warmwasser wird durch eine Solarthermie-Anlage bereitete, Regenwasser aus der 10.000-Liter-Zisterne wird für das Spülen der Toiletten verwendet.

Die erforderlichen Instandhaltungen wurden fortlaufend durchgeführt, so dass sich die Immobilie in einem ausgezeichneten Zustand befindet. Sie können sofort einziehen.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer (2 x Kind, 1 x Eltern). Die Kinder haben ihr eigenes Bad (1 Dusche, 2 Waschbecken) und ihren eigenen Balkon, während die Eltern ein Bad en suite, eine große Ankleide und ebenfalls einen eigenen Balkon genießen.

Im Kellergeschoss befindet sich ein Einliegerbereich mit separatem Zugang und eigenem Bad (mit Saunavorbereitung) sowie ein Lagerraum (als Weinkeller nutzbar) und ein Waschkraum neben dem Heizungsraum.

Eine gemütliche Wohnküche mit Einbauküche (nebst Speisekammer) sowie ein riesiges Wohnzimmer mit Galerie, offenem Kamin und Wintergarten bilden den Mittelpunkt des Hauses.

In allen Wohn- und Schlafräumen ist ein hochwertiges Ahornparkett verlegt.

Der gepflegte, direkt am Wald gelegene Garten ist liebevoll im Feng Shui - Stil mit seltenen, ausgesuchten Pflanzen angelegt. Ein ehemaliges großes Bienenhaus ist als Lagerschuppen nutzbar; dahinter gibt es eine Frühstücksterrasse. Neben dem Haus befinden sich drei Kfz-Stellplätze, gesichert durch ein elektrisches Gartentor.

Kurzum: Ein Anwesen zum Wohlfühlen mit dem gewissen Extra an Exklusivität.

Das Haus steht leer und ist bezugsfertig.

Hinweis: Das Haus befindet sich im Teileigentum, da ein Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer über der benachbarten Haushälfte/Wohnung liegen. Die benachbarte Wohnung gibt es nur im Erdgeschoss und Kellergeschoss. Vorteil: Der Nachbar kann nicht auf die Terrasse und in den Garten der hier zum Verkauf stehenden Doppelhaushälfte schauen.

Die notarielle Teilungserklärung nebst Gemeinschaftsordnung ist so gestaltet, dass jeder Eigentümer sein Teileigentum weitestgehend so nutzen kann, also ob Realteilung vorliegt.

Die benachbarte Haushälfte ist vermietet und kann bei Interesse ebenfalls gekauft werden.

Ausstattung

Exklusive Ausstattung:

- Außenpool mit Whirlpoolbereich und Edelstahl-Gartendusche mit Kalt- und Warmwasser
- Galerie im Wohnzimmer
- große Raumhöhen
- offener Kamin im Wohnzimmer (Spezialanfertigung), auch als Heizung nutzbar
- Raffstores an den großen Wohnzimmerfenstern
- Hochwertige Einbauküche mit amerikanischer Kühl-/Gefrierkombi

- diverse maßangefertigte Design-Einbauschränke
- kanadische Ahornparkettböden in allen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung in nahezu allen Räumen
- Elternschlafzimmer mit begehbare Ankleide und En-Suite-Badezimmer mit hochwertigen Fliesenarbeiten
- eines der Kinderzimmer mit Schlafgalerie
- eigenes Bad für die Kinder
- zusätzl. WC und große Dusche im Keller (Saunaanschluss vorbereitet)
- Einliegerbereich im Kellergeschoss mit eigenem Zugang und Tageslicht - ideal für Home Office / Gäste / Jugendliche
- mit Glas überdachte Westterrasse
- Feng Shui Garten
- ehem. Bienenhaus als Geräteschuppen
- dahinter eine weitere, neu verlegte Terrasse (sog. Frühstücksterrasse)
- neue Holz-Pelletheizung
- Solarthermie
- 10.000-Liter-Zisterne für Brauchwasser, auch im Haus
- Naturkeller als Weinkeller nutzbar

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bei Interesse bitte Kontaktaufnahme per E-Mail. Nach der Hausbesichtigung wird um ein schriftliches Kaufangebot mit Bankbestätigung und/oder Eigenkapitalnachweis gebeten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in Lochhofen, in der Nähe von Sauerlach, wo es einen S-Bahnanschluss gibt. Die Bayerische Oberlandbahn Richtung Tegernsee und Lenggries hält ebenfalls dort. Die Buslinien 223 und 226 sind fußläufig zu erreichen. Die Stadtgrenze von München ist in ca. 15 Minuten mit dem Auto zu erreichen.

In wenigen Autominuten finden sich mehrer Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte.

Sauerlach gilt als Tor zum bayerischen Oberland mit seinen vielfältigen Freizeitmöglichkeiten an den Seen und in den Bergen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	73,33 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Westansicht mit Pool

Exposé - Galerie



Pool mit Whirlpoolbereich



Hausansicht Ost m. Hauseingang

Exposé - Galerie



Ansicht Nordost m. elektr. Tor



Stellplätze

Exposé - Galerie

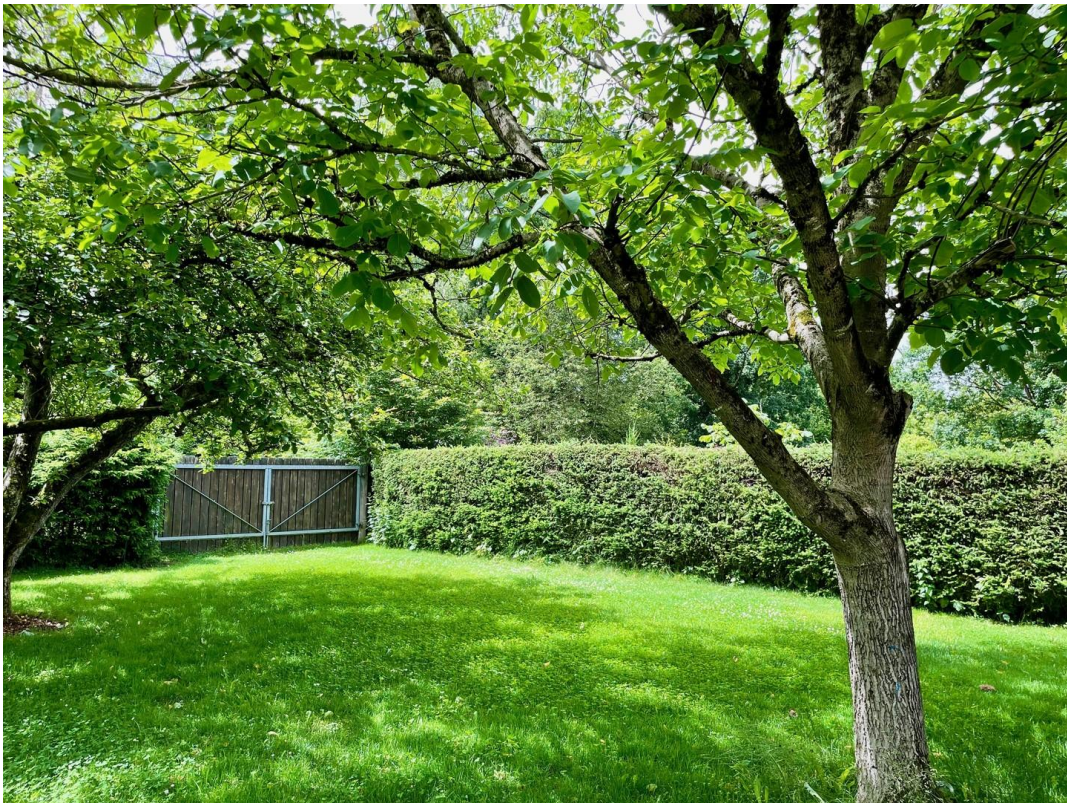


Hausansicht Nordwest



Feng Shui Garten mit Haus

Exposé - Galerie

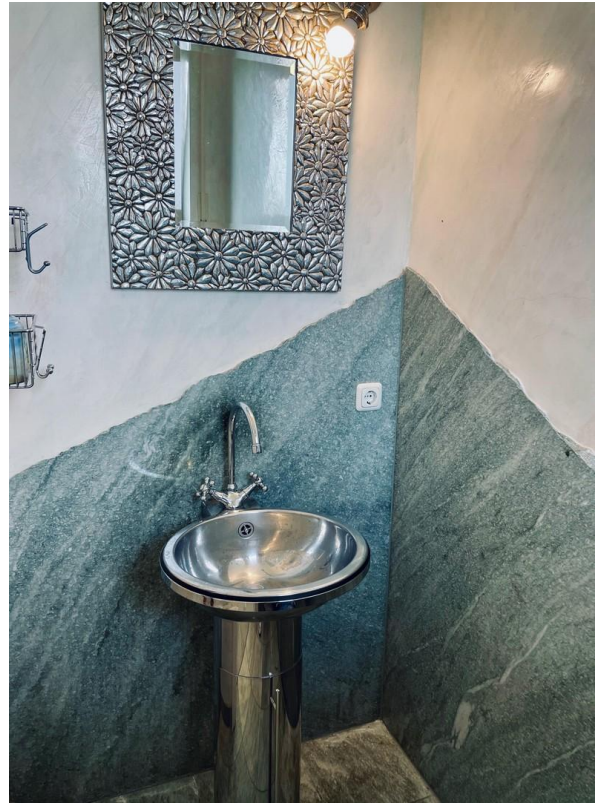


Garten im Westen am Wald

Exposé - Galerie



Abgang zum Einliegerbereich



Gästetoilette



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Blick von Diele auf Wohnzimmer



Blick ins Wohnzimmer von Diele

Exposé - Galerie



Blick ins Wohnzimmer von Küche



Offener Kamin

Exposé - Galerie



Designmauerwerk mit Erker



Blick 1 auf Galerie

Exposé - Galerie



Blick 2 auf Galerie



Blick von Wohnz. auf Terrasse

Exposé - Galerie



Geöffnete Wohnz.-Fenstertüren



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich der Küche



Blick von Galerie ins Wohnz.

Exposé - Galerie



En-Suite-Ankleide Eltern



zimmer + Tür z. Ankleide

Exposé - Galerie



Elternbad en suite Ansicht 1



Elternbad en suite Ansicht 2

Exposé - Galerie



Elternbad en suite Ansicht 3



Elternbad en suite Ansicht 4

Exposé - Galerie



Elternbad en suite Ansicht 5



Elternbad en suite Ansicht 6

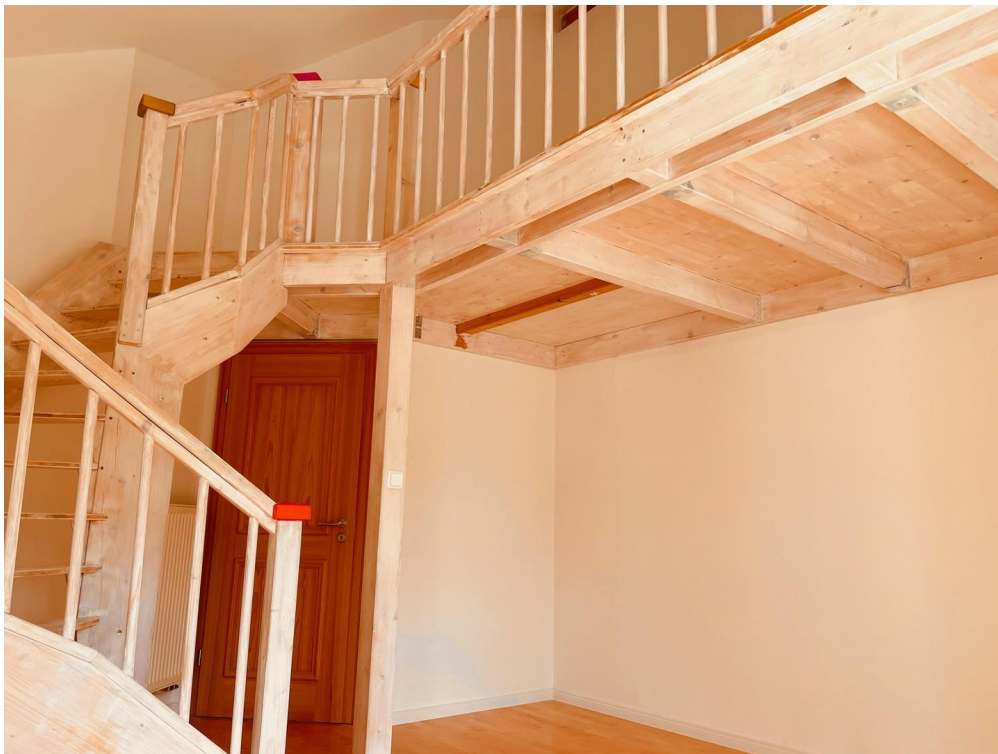


Ausblick auf Berge

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Kind 2 mit Schlafgalerie

Exposé - Galerie



Schlafgalerie



Kinderzimmer 1 Ansicht 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 Ansicht 2



Bad für die Kinderzimmer



Einliegerbereich Ansicht 1

Exposé - Galerie



Einliegerbereich Ansicht 2



Lagerkeller, z. B. für Wein



Neue Pelletheizung

Exposé - Galerie



Waschkeller



Dusche + Toilette Einlieger

Exposé - Galerie



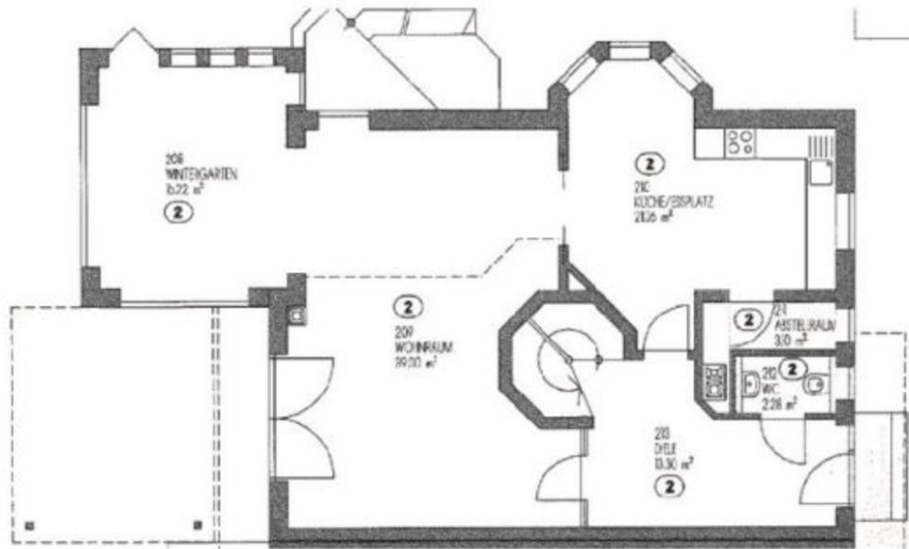
Toilette Einlieger



Platz für Sauna

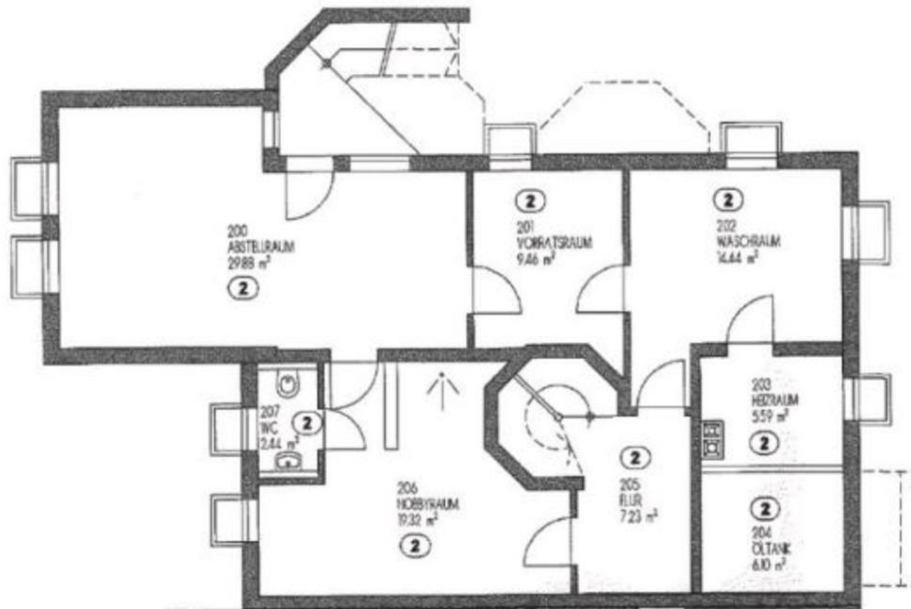
Exposé - Grundrisse

Grundriss EG



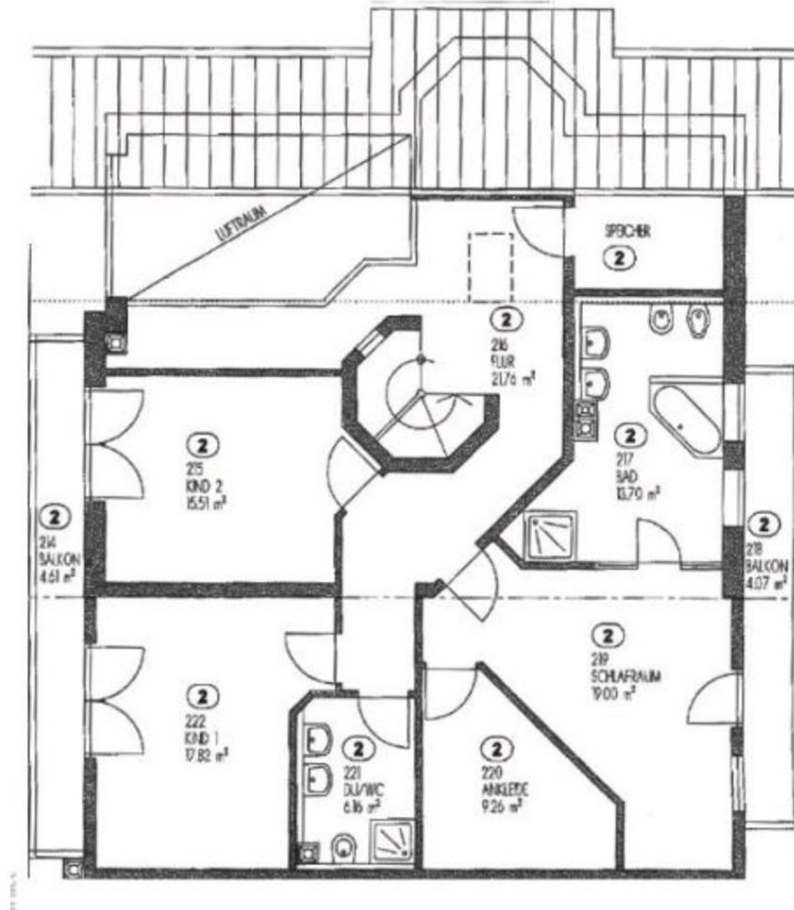
Exposé - Grundrisse

Grundriss Keller



Exposé - Grundrisse

Grundriss OG



Exposé - Grundrisse



Die Darstellung der Grenzen können Veränderungen betrie-
Gebäude nachweis kann vom örtlichen Bestand abweiche
Maßstabstrahne nur bedingt geeignet.