



Einzigartiges Anwesen in Alleinlage – auf
6.500 m² Grundstück – nur 40 Minuten von
München entfernt!



Preise & Kosten

Kaufpreis	1.260.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	2,38

Größe & Zustand

Wohnfläche	350 m ²
Grundstücksfläche	6.500 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Balkone	1
Anzahl Stellplätze	7
Zustand	Gepflegt
Baujahr	2006
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
------------	------------

Energieausweis Art	Verbrauch
Gültig bis	21.05.2032
Energieverbrauchskennwert	80.4kWh/m²a
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	22.05.2022
Energieeffizienzklasse	C
Primärenergieträger	Öl

Ausstattung	
Kamin	Ja
Gartennutzung	Ja
Sauna	Ja
Abstellraum	Ja

Objektbeschreibung

Ein Ort wie kein anderer – Verborgen. Erhaben. Unvergesslich.

Ein Anwesen, das nicht einfach gefunden werden will – sondern gefunden werden muss.

Tief im Herzen einer stillen, weiten Landschaft liegt ein Anwesen, das nicht nach Aufmerksamkeit ruft, sondern Ruhe ausstrahlt.

Keine Nachbarn, kein Lärm, keine Eile – nur Sie, der Wind in den Bäumen und der ewige Rhythmus der Natur.

6.500 Quadratmeter Privatheit. Und ein Versprechen:

Wer diesen Ort betritt, verlässt für einen Moment die Welt, wie sie draußen tobt.

Hier gibt es keine Hektik, nur Zeit. Keine Begrenzung, nur Möglichkeiten.

Es ist ein Platz für jene, die nicht nur wohnen wollen – sondern ankommen.

Das Ensemble – Zwei Häuser. Eine Seele.

Der Altbau – errichtet 1960 – ist das warme Herz des Anwesens.

Er empfängt Sie mit einem Wohnzimmer, dessen Kirschparkett bei jedem Schritt leise erzählt, dass hier mit Bedacht gebaut wurde.

Edle Holzdecken fangen das Licht ein und werfen es in warme Muster an die Wände. Ein mächtiger Kachelofen spendet nicht nur Wärme – sondern Geborgenheit.

Die Küche, traditionell und doch funktional, wird durch einen urigen Holzofen zum Ort des Beisammenseins.

Zwei charmante Gästezimmer, ein eleganter Ankleideraum und ein Badezimmer komplettieren den Altbau.

Fast im gesamten Haus sorgt Fußbodenheizung für behagliches Wohnen, spürbar bis in die feinste Fuge.

Der Neubau – hinzugefügt im Jahr 2006 – ist großzügiger, weiter, moderner, ohne den Charakter zu verlieren.

Drei Schlafzimmer, zwei weitere Gästezimmer, zwei voll ausgestattete Küchen – verteilt auf zwei Etagen. Jedes Detail ist wohlüberlegt, jedes Zimmer erzählt von Freiraum.

Und dann ist da noch der Turm.



Ein Raum, der allein durch seine Form und Lage eine Aura von Besonderheit hat.
Vielleicht ein Rückzugsort mit Blick über Felder und Wiesen.
Vielleicht Ihre private Bibliothek. Vielleicht ein Atelier. Was auch immer Sie darin
sehen - es wird ein Ort sein, der inspiriert.

Der Eingangsbereich - durch eine massive, handgeschnitzte Holztür betreten -
verbindet beide Welten: links der verwurzelte Altbau,
rechts der weite Neubau mit seinem lichtdurchfluteten Wohnzimmer.

Im Untergeschoss: ein voll gefliester Keller mit einem Wellnessbereich samt Sauna,
der die Ruhe des Hauses nach innen verlängert.

Der Außenbereich - Natur, Kultur und eine Idee von Ewigkeit

Draußen beginnt das wahre Wunder.

Eine große, mit Stoffbahnen überdachte Holzterrasse eröffnet einen Blick, der den
Atem stillstehen lässt: gepflegter Baumbestand,
ein offenes Gelände, das sich wie ein grüner Teppich bis zum Horizont zieht.

Ein überdachter Freisitz lädt ein zu lauen Sommernächten, zur Stille im Regen, zum
Lauschen.

Eine Feuerstelle - wie gemacht für Geschichten unter Sternen.

Ein eigener Brunnen - Symbol für Selbstversorgung und Unabhängigkeit.

Und dann: Eine kleine Kapelle mit Glockenturm, so unerwartet wie berührend - ein Ort
der Einkehr, der vielleicht mehr mit einem macht, als man glaubt.

Zwei Nebengebäude beherbergen Garagen - mit Fußbodenheizung - sowie zwei vollständig
ausgestattete Werkstätten. Raum für Projekte, für Leidenschaft, für Ideen, die
wachsen wollen.

Technik, die sich zurücknimmt - und trägt

Ölheizung (Bj. 2006) mit Energieeffizienzklasse C

3-Kammer-Klärsystem (regelmäßig gewartet - keine öffentliche Kanalisation notwendig)

Eigener Brunnen (Grundwasser, keine Quelle)

Fußbodenheizung in fast allen Bereichen

Ca. 350 m² Wohnfläche

Im Zuge des Anbaus vom Neubau im Jahre 2006 wurde das gesamte Dach und die Heizung
erneuert.

Für wen ist dieser Ort?

Für jene, die sich nicht mehr vom Alltag jagen lassen.

Für Menschen, die mehr suchen als eine Immobilie - die einen Lebensraum wollen, in
dem man atmen, denken, schaffen, innehalten kann.

Für Visionäre. Für Rückkehrer. Für Freigeister.

Dieses Anwesen ist keine Einladung an viele - sondern ein stilles Nicken an wenige.
Ein Ort, der nicht schreit - aber lange nachhallt.

Sind Sie bereit, zu entdecken, was hier möglich ist?

Nach Kontaktaufnahme bekommen Sie Zugriff auf weitere Fotos vom Objekt.

!!!! SPONTANBESUCHE des Grundstücks ohne den Makler sind vom Eigentümer ausdrücklich



nicht erwünscht !!!!!

Energieausweistyp Verbrauchsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum 22.05.2022
Erstellungsdatum ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis 21.05.2032
Energieverbrauchskennwert 80,4 kWh/(m²*a)
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten Ja
Heizungsart Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger Öl
Energieeffizienzklasse C
Baujahr Anlagentechnik 2006

Lage

Die Holledau liegt zentral zwischen München, Ingolstadt, Regensburg und Landshut und bietet damit eine ideale Wohnlage für Pendler. Durch die hervorragende Anbindung an die Autobahnen A9 und A93 sind alle vier Städte schnell erreichbar. Auch der Flughafen München ist je nach Standort in 30-45 Minuten erreichbar. München/Sendling erreicht man innerhalb 60 Minuten.

Trotz der ruhigen, ländlichen Umgebung profitieren Berufstätige von kurzen Wegen zu wichtigen Wirtschaftsstandorten – besonders für Pendler nach München oder Ingolstadt ist die Lage äußerst attraktiv.

Neben der guten Erreichbarkeit überzeugt die Holledau mit hoher Lebensqualität: Idyllische Natur, charmante Ortschaften und eine solide Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen in der Nähe bieten ideale Bedingungen für entspanntes Wohnen mit kurzen Wegen zur Arbeit.

Ausstattung

Hochwertige Parkettböden (Kirsche & Eiche)
3 Kachelöfen (französisch)
3 Küchen
Fenster 2 fach verglast
Wellnessbereich mit Sauna
Freisitz
Eigener Brunnen (Grundwasser, keine Quelle)
Feuerstelle
Ruhe und nochmal Ruhe
keine Nachbarn!
3 Garagen
4 Aussenstellplätze
Geschmiedetes Eingangstor zum Grundstück.

Sonstiges

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

Anbieter

Perkman Immobilien
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching

Zentrale

Fax

E-Mail

Webseite

info@perkman-immo.de

www.perkman-immo.de



Blick von der Einfahrt aus



Feuerstelle und Freisitz



gepflasterter Innenhof



Aussenansicht Kapelle



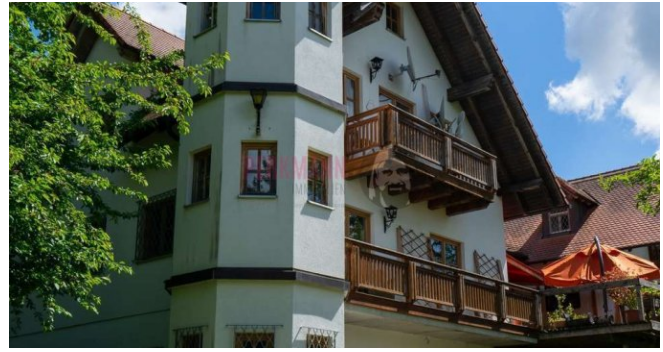
Innenansicht Kapelle



Aussenansicht Terrasse



Eingang Neubau



Turmzimmer im Neubau



Freisitz



Garage mit Werkstatt



Feuerstelle



Altbau mit Freisitz

Elena Tritzer
Baufinanzierung

Wir begleiten Sie bei der Finanzierung Ihrer Immobilie

Sie interessieren sich für diese Immobilie...
... benötigen aber noch eine Finanzierung?
... oder hätten gerne ein Vergleichsangebot?
Wir freuen uns darauf von Ihnen zu hören!

>500 Partnerbanken
0 Kosten für Sie

unser Finanzierungspartner