Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013399

82041 OBERHACHING

Hochwertiges Einfamilienhaus direkt am Naturschutzgebiet in Oberhaching

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 320 m²	ca. 841 m²	6	3.000.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**3.000.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.375 €**
Wohnfläche	**ca. 320 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 841 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2024**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**2010**
Zustand	**Neuwertig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**3**

Boden	**Marmor**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Netzwerkverkabelung	**Ja**
Kamin	**Ja**
Klimatisiert	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Sauna	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**4**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**18.11.2035**
Ausstellungsdatum	**19.11.2025**
Endenergieverbrauch	**51,1 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**B**

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**

Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Ofenheizung, Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Gartenseite

Objektbeschreibung

Auf drei Etagen entfaltet sich ein großzügiges Raumangebot mit ca. 320 m² Wohnfläche. Sechs Zimmer, drei Bäder, eine offene Küche mit Kochinsel und ein beheizter Wintergarten bieten vielfältige Möglichkeiten für das Familienleben. Die durchdachte Raumaufteilung verbindet großzügige Wohnbereiche mit individuellen Rückzugsorten und schafft Platz für gemeinsame Momente ebenso wie für persönliche Freiräume.

Die Ausstattung setzt auf hochwertige Materialien und charaktervolle Details. Natursteinfliesen aus Granit im Versace-Design prägen das Erscheinungsbild der Innenräume. Die Fußbodenheizung auf allen drei Etagen sorgt für angenehmen Wohnkomfort. Im Wohnzimmer schafft der Kamin eine behagliche Atmosphäre, während der rund 30 m² große, beheizte Wintergarten zu jeder Jahreszeit einen lichtdurchfluteten Platz zum Entspannen bietet.

Auch die Ausrichtung der privaten Räume unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses: Sämtliche Wohn- und Schlafzimmer orientieren sich zur ruhigen Gartenseite und damit zur naturnahen Umgebung. Der unmittelbare Bezug zum Gleißental macht die Lage im Alltag auf angenehme Weise erlebbar.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf der Gebäudetechnik. Nach Angaben des Eigentümers wurden im Jahr 2024 rund 150.000 Euro in die energetische Ausstattung investiert. Dazu zählen eine Luftwärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit ca. 25 kW Leistung und ein Batteriespeicher mit ca. 15 kWh Kapazität. Ergänzt wird das System durch Solarthermie und eine intelligente Gebäudesteuerung. Der Kaminofen bietet zusätzliche Behaglichkeit an kühleren Tagen.

Abgerundet wird das Angebot durch eine beheizte Doppelgarage und zwei Außenstellplätze mit Bodenheizschleifen, die den Komfort auch im Winter erhöhen. Im Garten wurden außerdem bereits Leitungen für die mögliche spätere Installation eines Swimmingpools verlegt.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de

Dieses Haus richtet sich an Menschen, die großzügiges Wohnen, eine individuelle Ausstattung und eine naturnahe Lage zu schätzen wissen. Es verbindet viel Raum für persönliche Lebensentwürfe mit einer unmittelbaren Nähe zur Landschaft und schafft damit einen Lebensmittelpunkt mit ganz eigenständigem Charakter.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Oberhaching liegt ca. 10 Kilometer südöstlich von München. Die wichtigsten überregionalen Verkehrsverbindungen sind die Autobahn A 995, die Staatsstraße M 11 und die Staatsstraße St 2368. Die „A 995“ führt von der Landeshauptstadt München direkt nach Oberhaching und von hier aus weiter zum Autobahnkreuz München Süd (Brunnthal). Die Staatsstraße M 11 verbindet Oberhaching mit den Nachbarorten Grünwald und Sauerlach. Die Staatsstraße St 2368 führt über Taufkirchen und Unterhaching nach München und stellt über den Oberhachinger Ortsteil Oberbiberg die Verbindung nach Süden in das Oberland her.

Oberhaching verfügt über zwei Bahnlinien, die erste von München Hauptbahnhof kommend über Solln zum Bahnhof Deisenhofen und weiter in Richtung Holzkirchen, die vom MERIDIAN bedient wird. Die zweite S-Bahn-Linie begrenzt das Gewerbegebiet nach oben (Richtung Süd-Osten). Hier verkehrt die Linie S3 von Mammendorf über München Hauptbahnhof bis Holzkirchen. Oberhaching ist mit den beiden Haltestellen Furth und Deisenhofen hervorragend an das großräumige S-Bahn- und Regionalbahnnetz angebunden.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Ansicht Straßenseite



Entrée

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



Essbereich im EG



Wohnzimmer im EG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



Beheizter Wintergarten im EG



Küche im EG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



Badezimmer im DG



Zimmer 3 im DG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

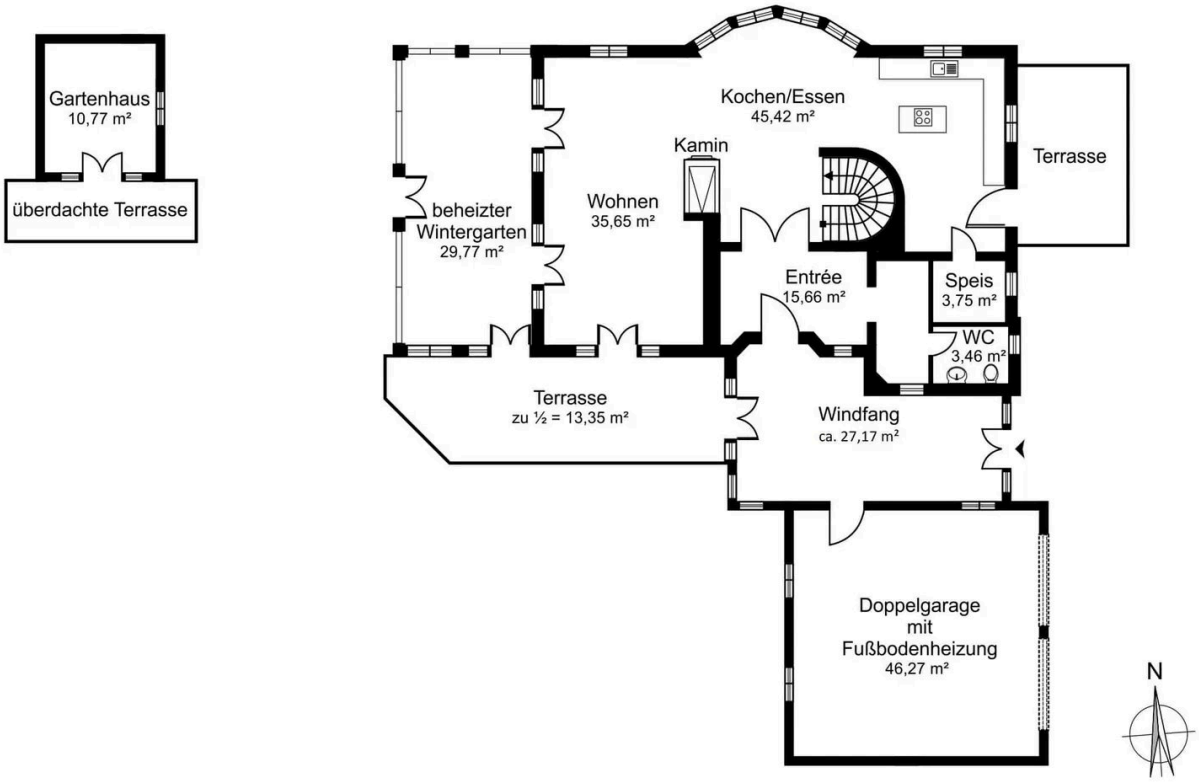
25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de

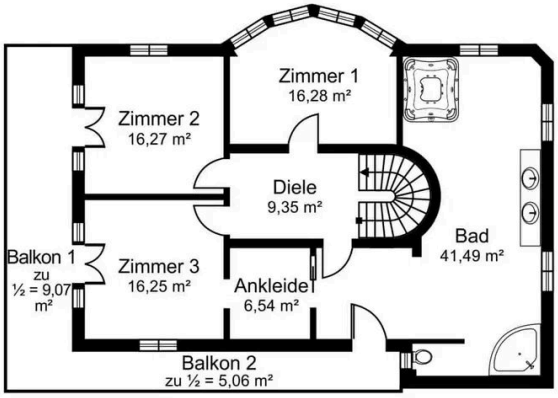


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de





Dachgeschoss

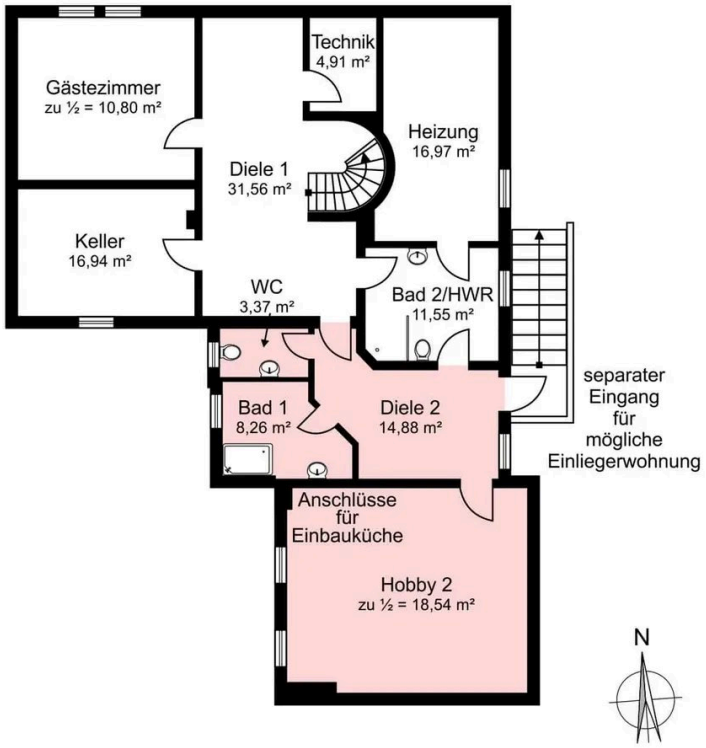
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de

Ausstattung

— Photovoltaikanlage mit Stromspeicher, Luftwärmepumpe, Solarthermie, Kaminofen mit Heiztasche und Dreifachisolierverglasungen sorgen für sehr geringe Energiekosten

— Ca. 320 m² Wohnfläche auf drei Etagen und ca. 841 m² Grundstücksgröße

— 6 Zimmer, 3 Bäder, 2 separate WC, offene Küche mit Kochinsel und beheizter Wintergarten

— Sämtliche Wohn- und Schlafzimmer zur absolut ruhigen Gartenseite in Richtung Naturschutzgebiet ausgerichtet (Hauptschlafzimmer klimatisiert)

— Hochwertige Natursteinfliesen im Versace-Design und Fußbodenheizung auf allen drei Etagen

— Hochwertige Einbauküche u. a. mit Granitarbeitsplatte, Miele-Geräten, Kochinsel und Speisekammer

— Über 40 m² großes Badezimmer mit Wellness-Charakter und begehbarer Ankleide

— Raumhöhen von ca. 2,60 m (im EG und KG) sowie bis ca. 4,50 m im Dachgeschoss

— Separater Wohn- oder Arbeitsbereich im Untergeschoss mit eigenem Zugang über großzügige, überdachte Außentreppe

— Sicherheitsausstattung: elektrische Rollläden, 6 Überwachungskameras mit Aufzeichnung, Alarmanlage optional erweiterbar

— Beheizte Doppelgarage und zwei Außenstellplätze mit Bodenheizschleifen

— Ca. 27 m² großer und optisch sehr ansprechender Windfang zwischen Haus und Garage mit Glasfronten auf zwei Seiten

— Massives Nebengebäude im Garten mit überdachter Terrasse zur Nutzung als Werkstatt, Gartenhaus oder Sauna

— Kein Winterdienst vor dem Grundstück erforderlich (Räumen/Streuen), da er von der Gemeinde durchgeführt wird

— Sämtliche Anschlüsse für einen Außenpool (Strom, Wasser, Abwasser, Heizung, Leerrohre) liegen bereits im Erdreich (Pool-Foto ist KI-generiert)

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Schubert

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 31

E-Mail: Martin.Schubert@sis.de

Diese Immobilie online