

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Grobhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR  
Scout-ID: 159148913



## Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien  
Herr Andreas Klatt  
E-Mail: [klatt@klattimmobilien.de](mailto:klatt@klattimmobilien.de)  
Tel: +49 8061 9384918  
Mobil: +49 1511 2451755  
Web: <http://www.klattimmobilien.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	738,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	150,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	3
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	2009
Qualität der Ausstattung:	Luxus
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2025
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Holz-Pelletheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergiebedarf:	95,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	C
Baujahr laut Energieausweis:	2009
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2

Provision für Käufer: 3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt. von 19 %, vom Käufer zu zahlen

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Architektonisches Juwel in begehrter Ruhelage mit Fernsicht. Eine Immobilie für höchste Ansprüche in Großhöhenrain.

Dieses beeindruckende, freistehende, Energieeffiziente, Architekten-Einfamilienhaus präsentiert sich als ein einzigartiges Solitär in absolut ruhiger Traumlage von Großhöhenrain. Das individuelle Design, das an die elegante Form eines Hufhauses erinnert, sowie der unverbaubare Fernblick machen dieses Anwesen zu einer wahren Rarität in dieser begehrten Gegend. Gelegen am Ende einer Sackgasse, verspricht dieses Objekt ein Höchstmaß an Privatsphäre und Exklusivität. Neben einer großzügigen Doppelgarage stehen Ihnen zwei weitere komfortable Stellplätze zur Verfügung.

Über ein elektrisches Doppel-Sektionaltor gelangen Sie bequem in die Garage, von hier haben Sie Zugang zum eleganten Hauseingangsfloor. Eine hochwertige Holzterrasse mit einem edlen Edelstahlgeländer geleitet Sie in das erste Obergeschoss, wo Sie ein lichtdurchfluteter, weitläufiger Wohnbereich empfängt.

Im ersten Obergeschoss erwartet Sie ein repräsentatives Wohnzimmer, das fließend in den offenen Wohn-, Koch- und Essbereich übergeht. Die Deckenhöhe von ca. 5 Metern unterstreicht die großzügige und architektonisch anspruchsvolle Gestaltung. Die moderne, helle Designerküche mit Kochinsel und integriertem Spülbecken lässt keine Wünsche offen. Ausgestattet mit modernsten Geräten von Liebherr (Doppelkühlschrank, Weinkühlschrank), einer Wärmeschublade, einer Dunstabzugshaube mit Abluft nach außen und zahlreichen weiteren technischen Feinheiten. Ein stilvoller, moderner Kamin mit verglaster Feuerraumtür sorgt für behagliche Atmosphäre.

Vom offenen Wohnbereich gelangen Sie auf die teilweise überdachte Südterrasse, die mit einem ca. 32 m<sup>2</sup> großen Glasdach versehen und mit eleganten, hellgrauen Feinsteinzeugfliesen neu gestaltet wurde. Der angrenzende Westgarten, liebevoll mit Steinelementen, Büschen und Bäumen angelegt, lädt zum Verweilen ein. Die natürliche Abgrenzung zum Nachbarn im Süden und Westen durch eine Natursteinmauer und eine gepflegte Hecke garantiert Ihre Privatsphäre. Ein separates, überdachtes Gartenhäuschen bietet praktischen Stauraum für Grillutensilien. Der gesamte Terrassen- und Gartenbereich ist weitestgehend uneinsehbar und schafft eine private Oase der Ruhe.

Das nach Osten ausgerichtete Masterschlafzimmer im ersten Obergeschoss verwöhnt Sie mit einem unvergleichlichen Blick ins Grüne und herrlichen Sonnenaufgängen. Direkt angrenzend befindet sich ein großzügiger, begehrter Ankleideraum, der nahtlos in das ca. 26 m<sup>2</sup> große, luxuriöse Badezimmer übergeht. Hier erwarten Sie eine Sauna, eine bodengleiche, begehbare Dusche, eine großzügige Badewanne und ein Doppelwaschbecken mit hochwertigsten Armaturen und Materialien. Die Deckenhöhe von ca. 3,50 Metern verleiht diesem Raum ein außergewöhnliches Ambiente.

Ein weiteres geräumiges Schlaf- oder Arbeitszimmer im ersten Obergeschoss bietet direkten Zugang zur Terrasse. Zudem steht ein stilvolles Gäste-WC mit Dusche zur Verfügung.

Ein architektonisches Highlight ist die offene Galerie im ersten Obergeschoss, die sich ideal als Büro oder Bibliothek nutzen lässt. Das ausgebaute Dachgeschoss bietet ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, beispielsweise als Gästezimmer oder Büro.

## Ausstattung:

Im Erdgeschoss des Hauses befindet sich ein großzügiger Hobbyraum sowie zwei weitere kleinere Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten.

Auf der Nordseite erwartet Sie eine private Terrasse am Haupteingangsbereich. Zudem gibt es ein kleines, separates Apartment mit einem Zimmer und einem Duschbad, das bei Bedarf mit dem Hobbyraum und den übrigen Räumen im Erdgeschoss zu einer größeren Wohneinheit verbunden werden kann.

Vom Garten aus zugänglich sind eine geräumige Werkstatt sowie ein separater, von außen begehrter Abstellraum für Gartengeräte. Hinter der Doppelgarage befinden sich der Heizungsraum und weiterer Stauraum.

Das Haus ist mit einer modernen Pelletheizung und einer effizienten Photovoltaikanlage ausgestattet (Wallbox in der Garage). Das gesamte Anwesen verfügt über eine zeitgemäße Lichtanlage mit Dimm- und Einstellfunktionen sowie hochwertige Raffstore-Rollos an allen Fenstern.

Dieses außergewöhnliche Anwesen bietet Ihnen vielfältige Ausbau- und Gestaltungsmöglichkeiten, um Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Genießen Sie absolute Ruhe ohne jegliche Verkehrsgeräusche in begehrter Lage von Großhöhenrain. Hier erwartet Sie nicht nur ein gewöhnliches Haus, sondern ein Lebensgefühl der Extraklasse.

Für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

## Lage:

Großhöhenrain – Ihr idyllisches Zuhause mit perfekter Anbindung Großhöhenrain präsentiert sich als ein lebenswerter und attraktiver Ortsteil der Gemeinde Feldkirchen-Westerham, der seinen Bewohnern eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität bietet. Hier genießen Sie die Vorzüge eines ruhigen und naturnahen Umfelds, ohne auf die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens verzichten zu müssen.

In Großhöhenrain finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich direkt im Ort und ermöglichen kurze Wege für Familien mit Kindern. Die Kirche ist ein fester Bestandteil der Gemeinschaft. Für Ihre Einkäufe stehen Ihnen ein Bäcker sowie zwei Supermärkte zur Verfügung, die eine umfassende Versorgung gewährleisten.

Das aktive Dorfleben bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Ein Fußballplatz und Tennisplätze laden zu sportlichen Aktivitäten ein. Der Golfclub Schloss Maxrain und Mangfalltal ist in 10 Minuten zu erreichen. Auch kulinarisch hat Großhöhenrain einiges zu bieten. Das Restaurant "Schöne

## Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR

Aussicht", fußläufig erreichbar und abends von Donnerstag bis Sonntag geöffnet, verwöhnt seine Gäste mit hervorragender Küche.

Die Nachbarn in Großhöhenrain zeichnen sich durch ihre große Hilfsbereitschaft und angenehme, unaufdringliche Art aus – ein Umfeld, in dem man sich schnell zu Hause fühlt.

Großhöhenrain profitiert von seiner verkehrsgünstigen Lage. Die Autobahnauffahrt Weyarn (A8) ist in nur 15 Minuten erreichbar.

Ebenso schnell gelangen Sie zum S-Bahnhof Aying (S7), von wo aus Sie bequem in ca. 45 Minuten die bayerische Landeshauptstadt München erreichen. Alternativ bietet der Bahnhof Feldkirchen-Westerham eine direkte Zugverbindung nach München.

Diese ideale Anbindung macht Großhöhenrain zu einem bevorzugten Wohnort für Berufstätige, die in München oder im Südsten der Metropole (z.B. bei BMW, Siemens, Airbus, in Politik, Banken und Versicherungen) arbeiten, aber am Wochenende die Ruhe und die vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten der Region schätzen.

Großhöhenrain bietet somit die perfekte Kombination aus ländlicher Idylle, einer intakten Gemeinschaft und einer ausgezeichneten Anbindung an das urbane Zentrum.

### Sonstiges:

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an. Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht zur Vermittlung des Objekts. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

#### BITTE BEACHTEN SIE!

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z. B. durch das Objektexposé.

Aufgrund der zu erwartenden starken Nachfrage erfolgt dieses Angebot freibleibend. Sofern für das Objekt Kaufangebote eingehen, die die hier angegebene Kaufpreisvorstellung übertreffen, bitten wir schon jetzt um Ihr Verständnis dafür, dass sich die Verkäufer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objektes dem höchsten Angebot zu erteilen. Auch ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

#### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Klatt Immobilien, c/o ValueNet Group Werinherstrasse 91, D - 81541 München, Tel: 004915112451755, oder Email: klatt@klattimmobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

#### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.

## Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



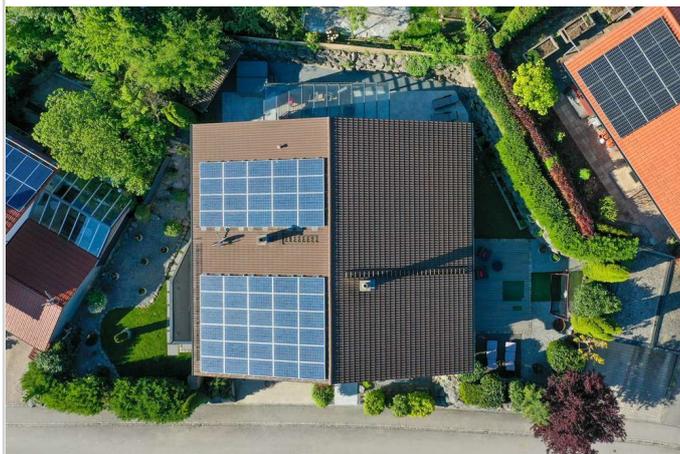
Hausansicht



Hausansicht Ost



Hausansicht Nord



Hausansicht

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Ausblick



Terrasse Süd



Terrasse Süd



Terrasse Süd

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Terrasse Süd



Terrasse Süd



Hausansicht Ost



Garten West

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Garten West



Garten West



Garten West



Garten West

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Wohnzimmer



Küche



Wohnzimmer



Küche

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Küche



Küche



Küche



Wohnzimmer

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage

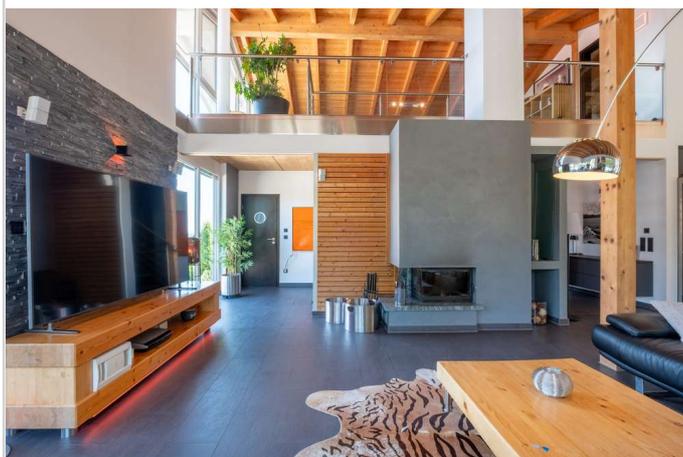


83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



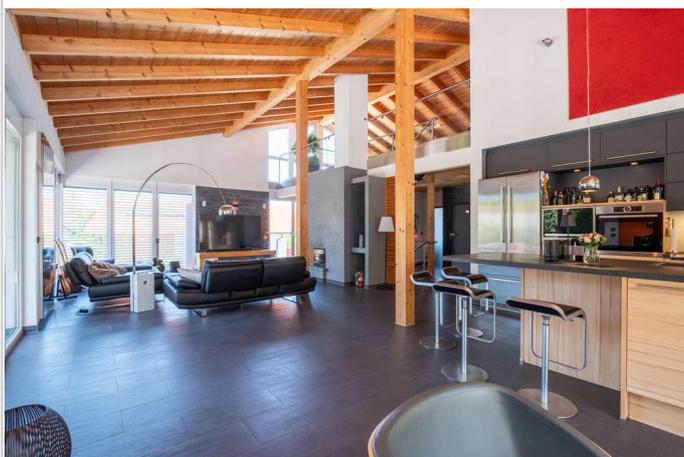
Wohnzimmer

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Wohnzimmer



Dachgeschoss



Dachgeschoss



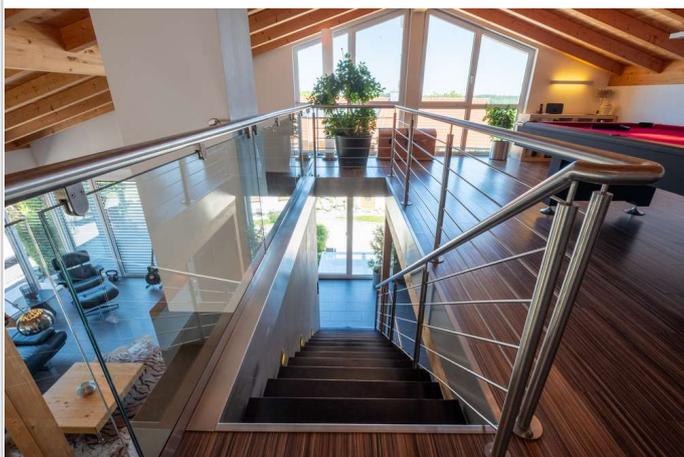
Dachgeschoss

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Dachgeschoss



Gäste WC



Flur 1. OG.



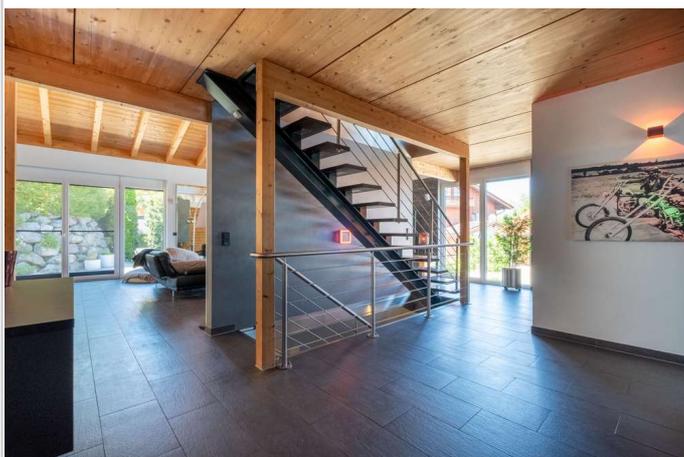
Flur 1. OG.

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



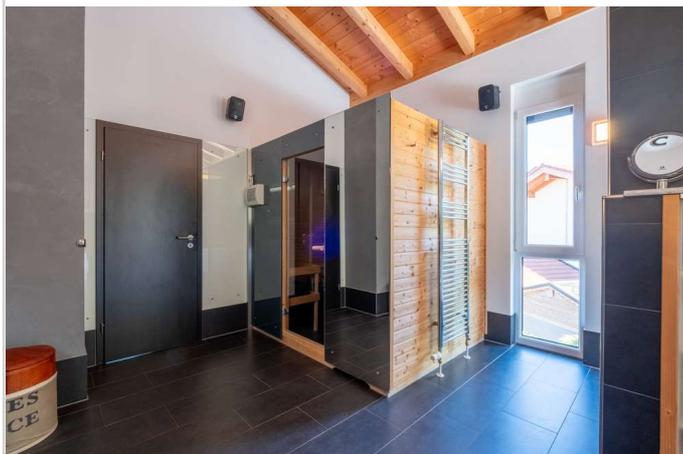
Flur



Master Bedroom



Master Bad



Master Bad

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Eingang



Hobbyraum



Werkstatt



Eingang

## Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Nord Terrasse



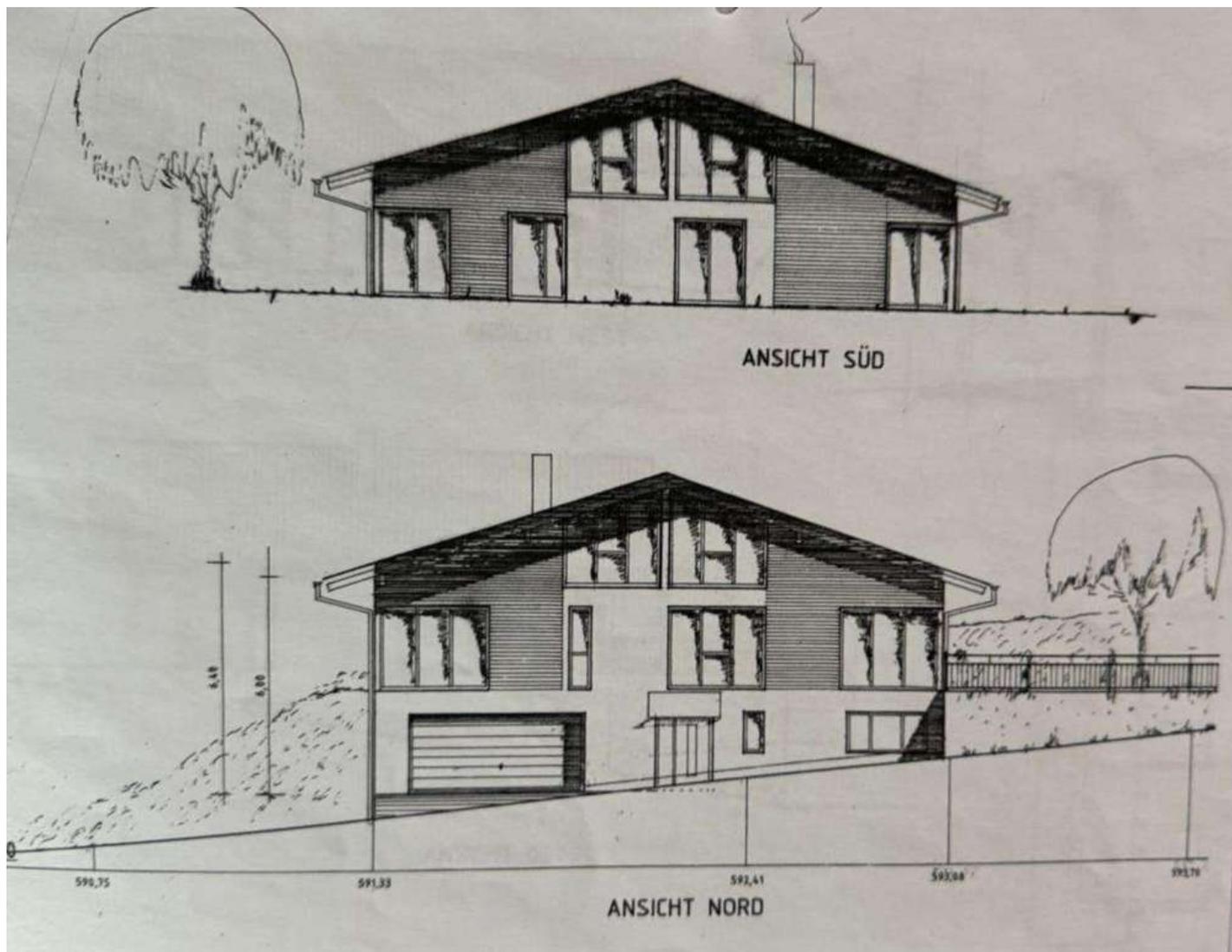
Hausansicht

## Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



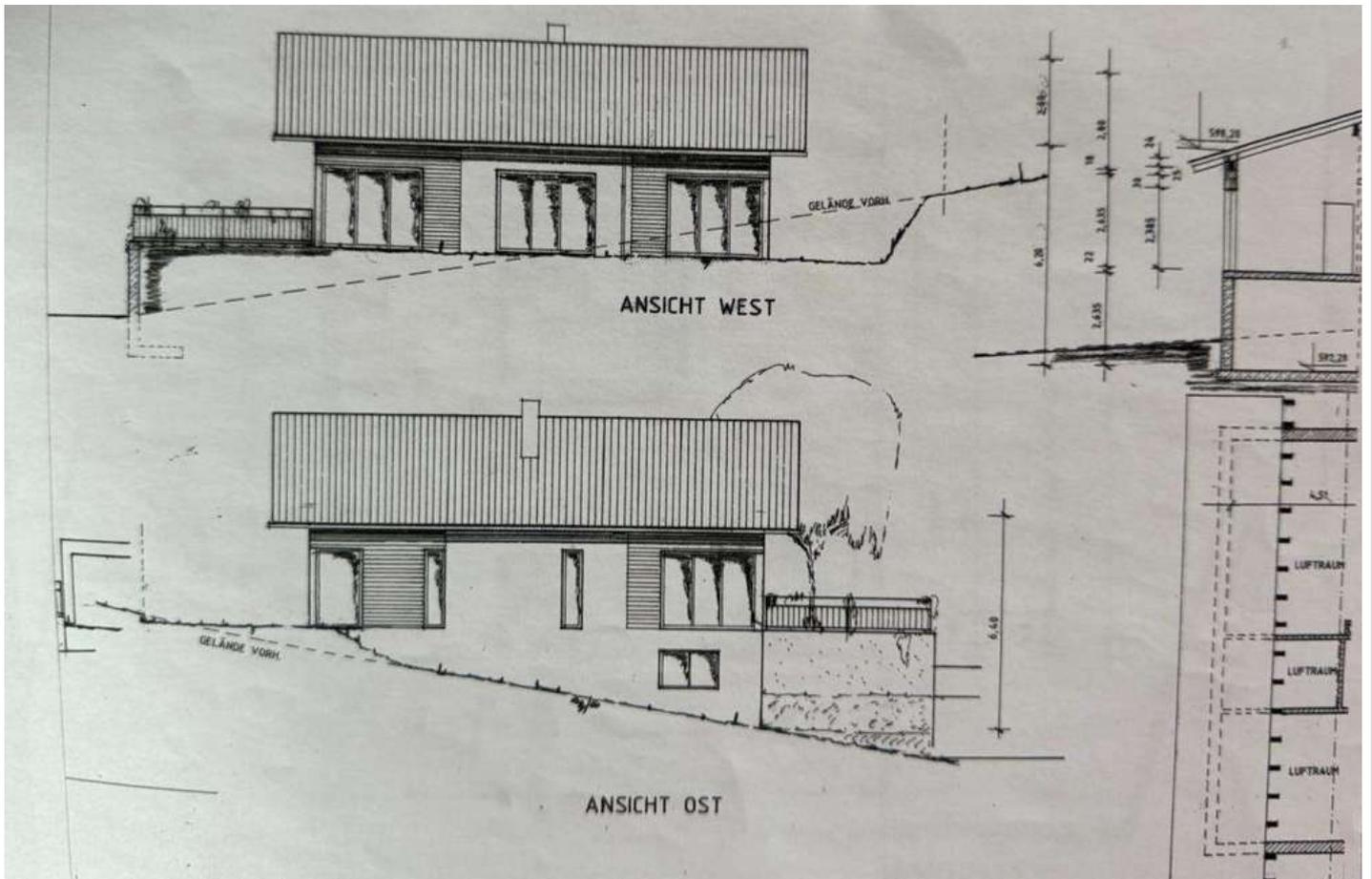
Ansicht Süd & Nord

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



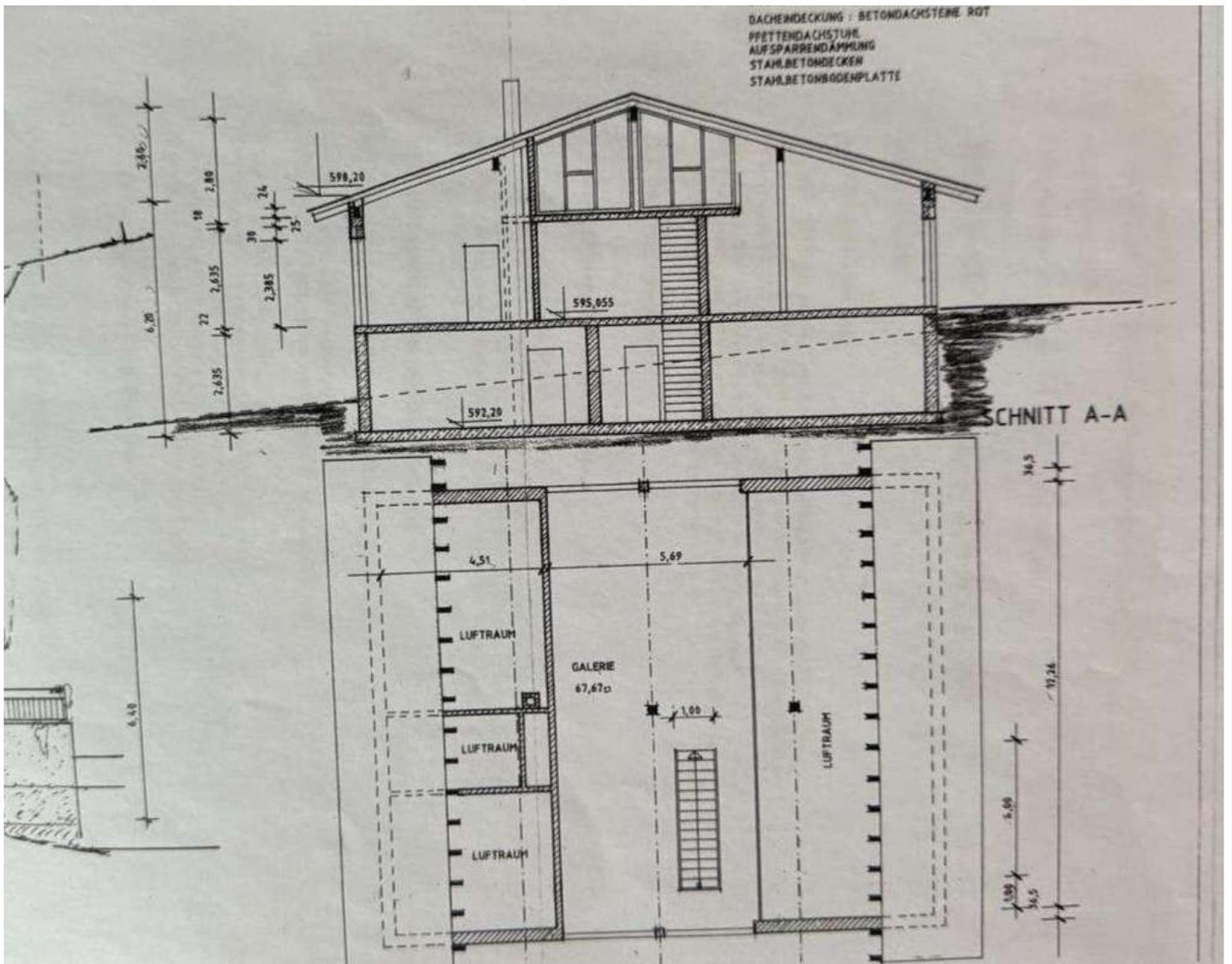
Ansicht West & Ost

# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Schnitt & Galerie

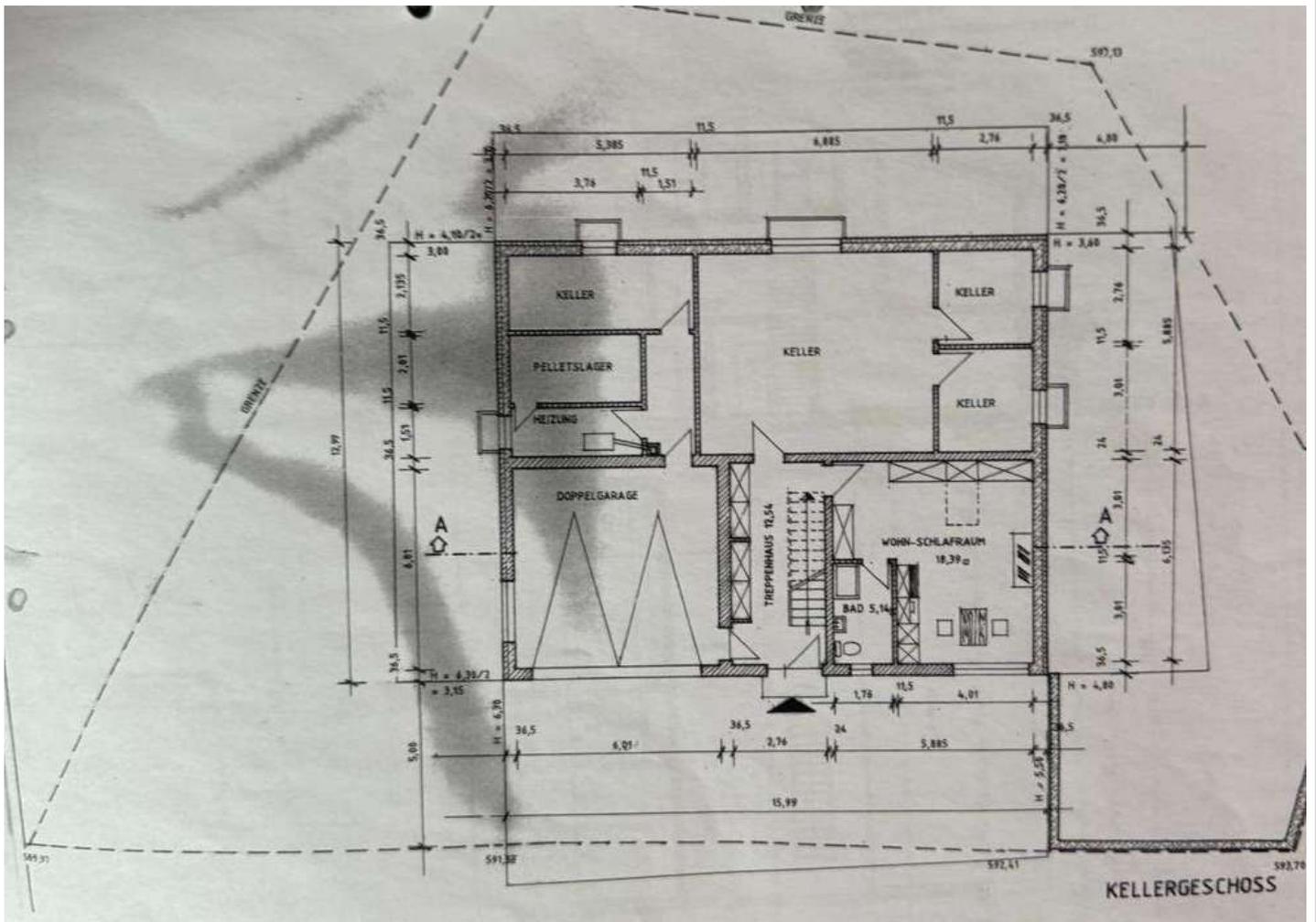


# Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR



Grundriss Souterrain

## Traumhaus in außergewöhnlich ruhiger Lage



83260 Großhöhenrain

Zimmer: 7,00  
Wohnfläche ca.: 280,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 1.890.000,00 EUR

