



SITULI: Design trifft Natur – Architektenhaus mit Sauna & Kamin – Ihr Zuhause mit A+ Effizienz!

Hubertusweg 10A
83104 Tuntenhausen
Deutschland

Die Provision für den Käufer beträgt 3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis.
Wir haben mit dem Eigentümer einen Maklervertrag mit der gleichen
Provisionshöhe abgeschlossen. Die Provision wird sofort nach
Unterzeichnung des Kaufvertrags fällig.

Daten im Überblick

Einheit	Situli-1031
Kategorie	Kauf – Haus
Käuferprovision	3,57% inkl. USt.

Zimmer	6
Wohnfläche ca.	225 m²
Grundstücksfläche ca.	624 m²

Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Verfügbar ab	01.08.2025

Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Sauna	Ja

Baujahr ca.	2005
Baujahr Anlagentechnik	2006
Heizungsart	Wärmepumpe
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	11,3 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A+
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis: Ausstellungsdatum	22.06.2022
Energieausweis: gültig bis	21.06.2032

Objekt

Dieses stylische Architektenhaus bietet auf drei Etagen eine durchdachte Raumaufteilung und hohen Wohnkomfort. Mit einer Wohnfläche von ca. 225 m² auf einem 624 m² großen Grundstück vereint es energieeffizientes Wohnen mit natürlicher Behaglichkeit. Das 2005 in Holzständerbauweise errichtete Haus sorgt durch seine nachhaltige Bauweise für ein gesundes Raumklima und wird mittels einer Erdwärmepumpe mit Solesonde beheizt, was sich in der herausragenden Energieeffizienzklasse A+ widerspiegelt.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit einem stilvollen Kamin, der optisch den Essbereich vom Wohnzimmer trennt. Die hochwertige Einbauküche von bulthaup mit modernen Miele-Geräten integriert sich harmonisch in das Gesamtbild. Ein edler Holzparkettboden schafft eine warme Atmosphäre. Zusätzlich gibt es einen Hauswirtschaftsraum sowie ein

praktisches Gäste-WC. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie auf die großzügige Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Ein Carport mit Platz für zwei Autos und einer Wallbox rundet das Angebot ab.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafzimmer sowie zwei stilvolle Bäder. Das Kinderbad ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das Elternbad mit einer komfortablen Dusche und einer integrierten Sauna zum Entspannen einlädt.

Im Dachgeschoss befindet sich ein offenes Arbeitszimmer, das in ein behagliches Gästezimmer übergeht. Eine separate Abstellkammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Internetgeschwindigkeit beträgt 175 Mbit/s, und der Telekom-Vertrag des Eigentümers kann übernommen werden.

Lage

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus liegt idyllisch in Hohenthann, zwischen dem Ortskern von Tuntenhausen und Glonn und bietet damit eine perfekte Balance zwischen naturnahem Wohnen und guter Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von einer malerischen Landschaft mit hoher Freizeitqualität. Beim Spaziergehen genießt man einen atemberaubenden Blick auf die Berge, die zu Ausflügen in die Natur einladen.

Gleichzeitig ist die Verkehrsanbindung mit dem Auto hervorragend: Die nächste größere Stadt, München, ist schnell erreichbar und bietet alle Vorzüge einer Metropole. Für Kinder gibt es einen Schulbus, der nur wenige Minuten vom Haus entfernt abfährt. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf die Annehmlichkeiten des Stadtlebens verzichten zu müssen.

Ausstattung

- Carport für zwei Pkw
- Ladeanschluss für E-Autos
- Großer, schön angelegter Garten
- Bulthaup-Einbauküche mit Miele-Geräten
- Einbauschränke auf Maß vom Schreiner
- Kaminofen
- Zwei Bäder mit hochwertiger Badkeramik
- Sauna im Elternbad
- Enthärtungsanlage
- Erdwärmepumpe mit Solesonde mit 90m tiefer Erdsonde

Sonstiges

Das Haus wird ab dem 1. August 2025 frei.
Die Informationen über die Immobilie beruhen
auf Angaben der Eigentümer und sind ohne
Gewähr.

Die Internetgeschwindigkeit beträgt 175
Mbit/s, und der Telekom-Vertrag des
Eigentümers kann übernommen werden.



Wohn-Esszimmer mit Küche



Offene Küche



Offene Küche



Kamin im Wohn-Esszimmer



Wohnbereich



Wohnbereich



Eingangsbereich



Eingangsbereich



Gäste-WC



Flur im 1. OG



Flur im 1. OG



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1, Einbauschränk



Elternbad mit Dusche



Elternbad mit großer Dusche



Elternbad mit Sauna



Elternbad mit Sauna



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne



Flur im 1. OG



Flur im 1. OG



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



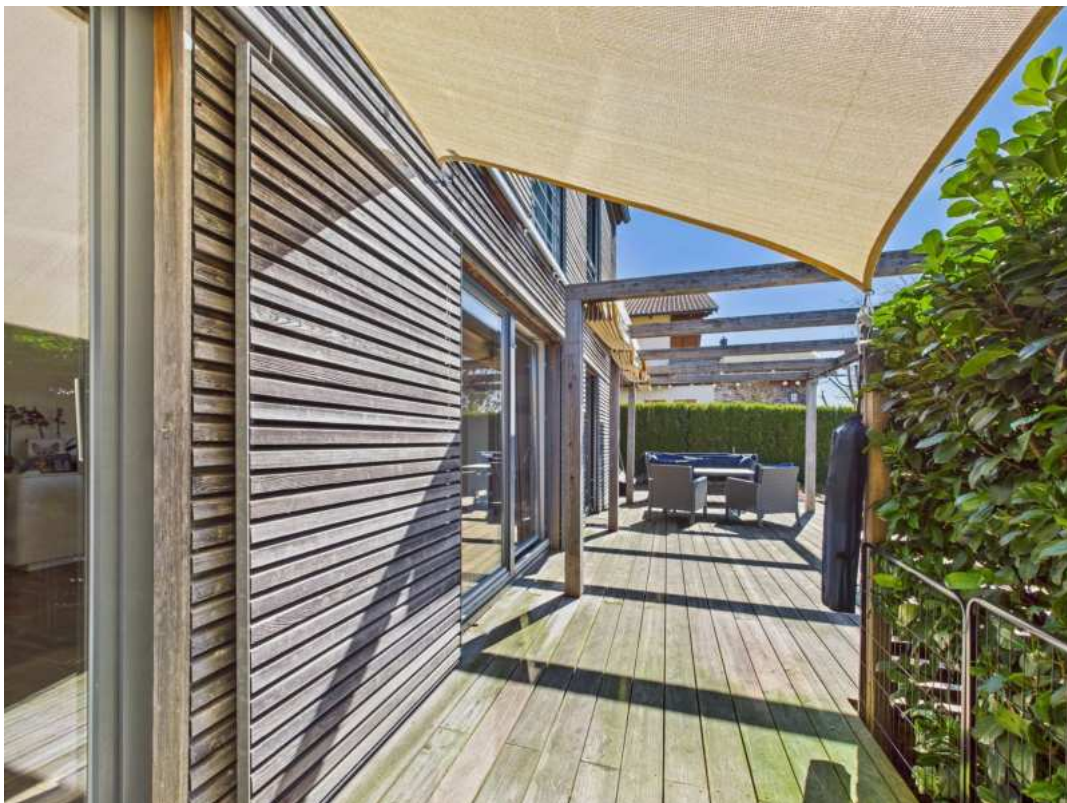
Haus mit Garten



Haus mit Terrasse



Terrasse mit Sonnenschutz



Terrasse



Großer Garten zum Spielen



Einfahrt zum Haus



Carport mit Schuppen



Hausansicht

SITULI Immobilien GmbH Finanzierungsbeispiel „Eigennutzer“



Bernd Tadhuber
 Experte für Baufinanzierungen
 Selbständiger Handelsvertreter
 Telefon: (089) 45 72 62 50
 E-Mail: bernd.tadhuber@lbs-sued.de

Einfamilienhaus Tuntenhausen	
Kaufpreis (inkl. TG)	1.190.000,00 €
Grunderwerbssteuer	41.650,00 €
Notar/Grundbuch	28.000,00 €
Makler	42.483,00 €
Gesamtkosten	1.302.133,00 €
Eigenkapital ca. 30%	392.133,00 €
Finanzierungssumme	910.000,00 €
Kreditrate Bankdarlehen	3.185,00 €
Vergleichsmiete inkl. Garage	3.800,00 €

*Sonderkondition Stand 11.12.2024 freibleibend, Zins 3,2% 10 Jahre
 Sondertilgungsmöglichkeit
 Kreditentscheidung innerhalb 1 Woche bei Vorlage aller notwendigen Unterlagen

Immobilen Finanzierung
Ihr LBS-Experte

LBS

Im persönlichen Gespräch zur optimalen Lösung!

Der Bau eines eigenen Hauses, der Kauf einer Wohnung hat für Sie oberste Priorität? Sie wollen so fürs Alter vorsorgen, ihr Geld sicher und intelligent anlegen? Sie haben bereits eine eigene Immobilie, die Sie gerne modernisieren würden?

Ihr LBS-Experte berät Sie kompetent, maßgeschneidert, ganz persönlich und kostenlos zu allen Fragen der Finanzierung, aber auch zu Vorzüge und staatlicher Förderung.

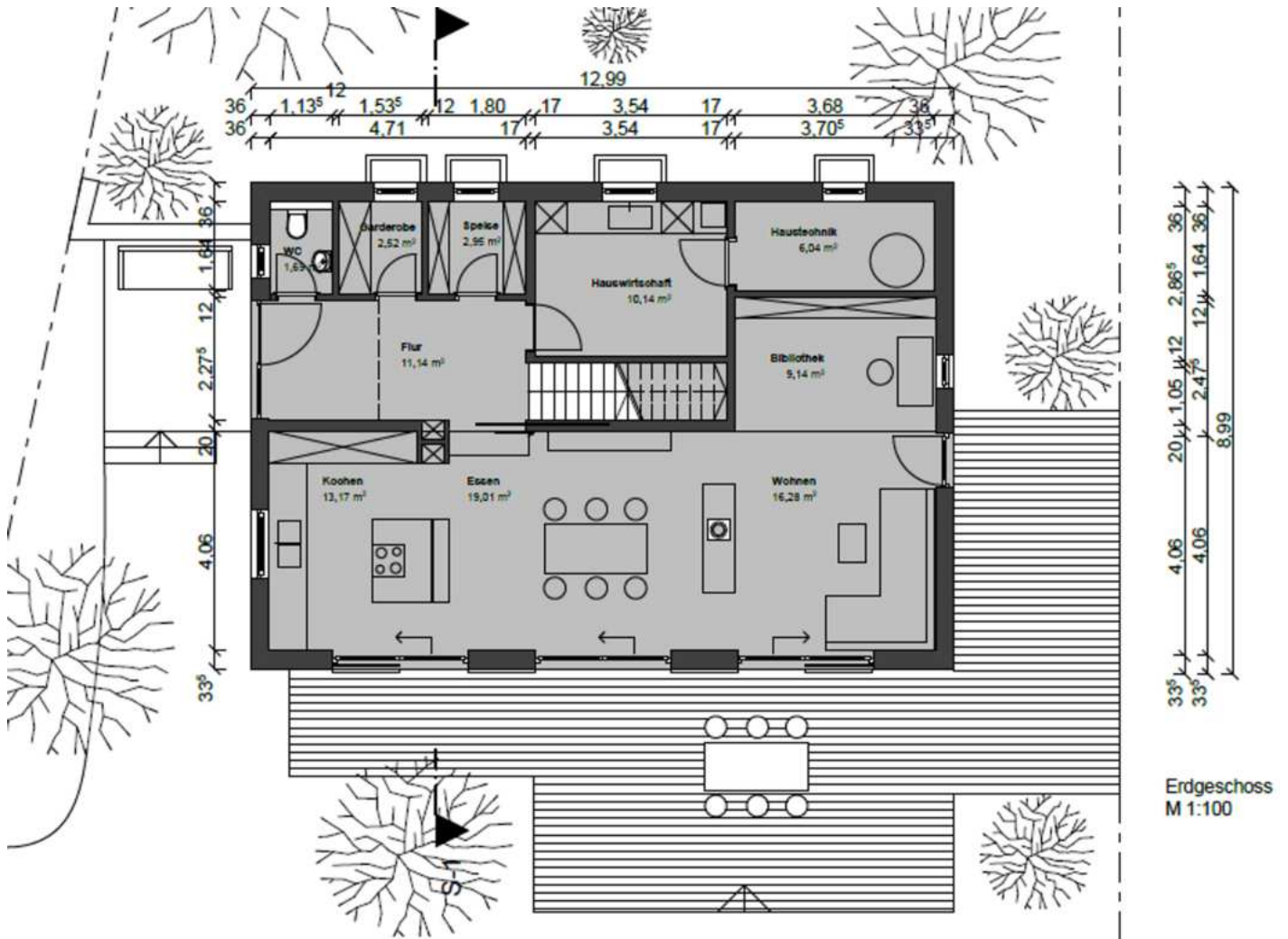
Bernd Tadhuber
 LBS-Geschäftsstelle Bogenhausen
 Donninger Straße 15, 81679 München
 Telefon: (089) 45 72 62 50, Mobil: (0170) 583 34 03
 E-Mail: bernd.tadhuber@lbs-sued.de

Wir geben Ihrer Zukunft die Zukunft.

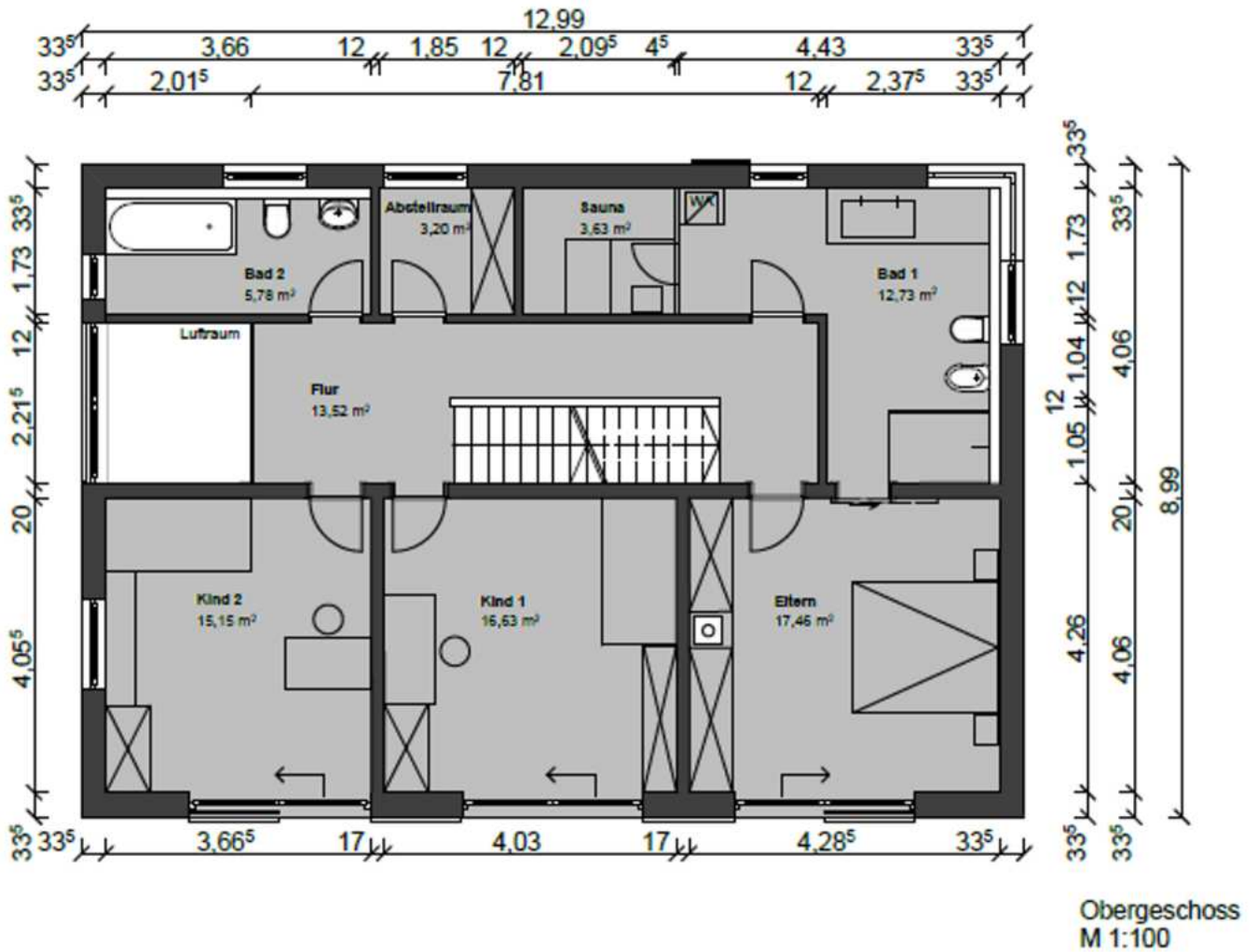
Finanzgruppe

Beispielrechnung Finanzierung

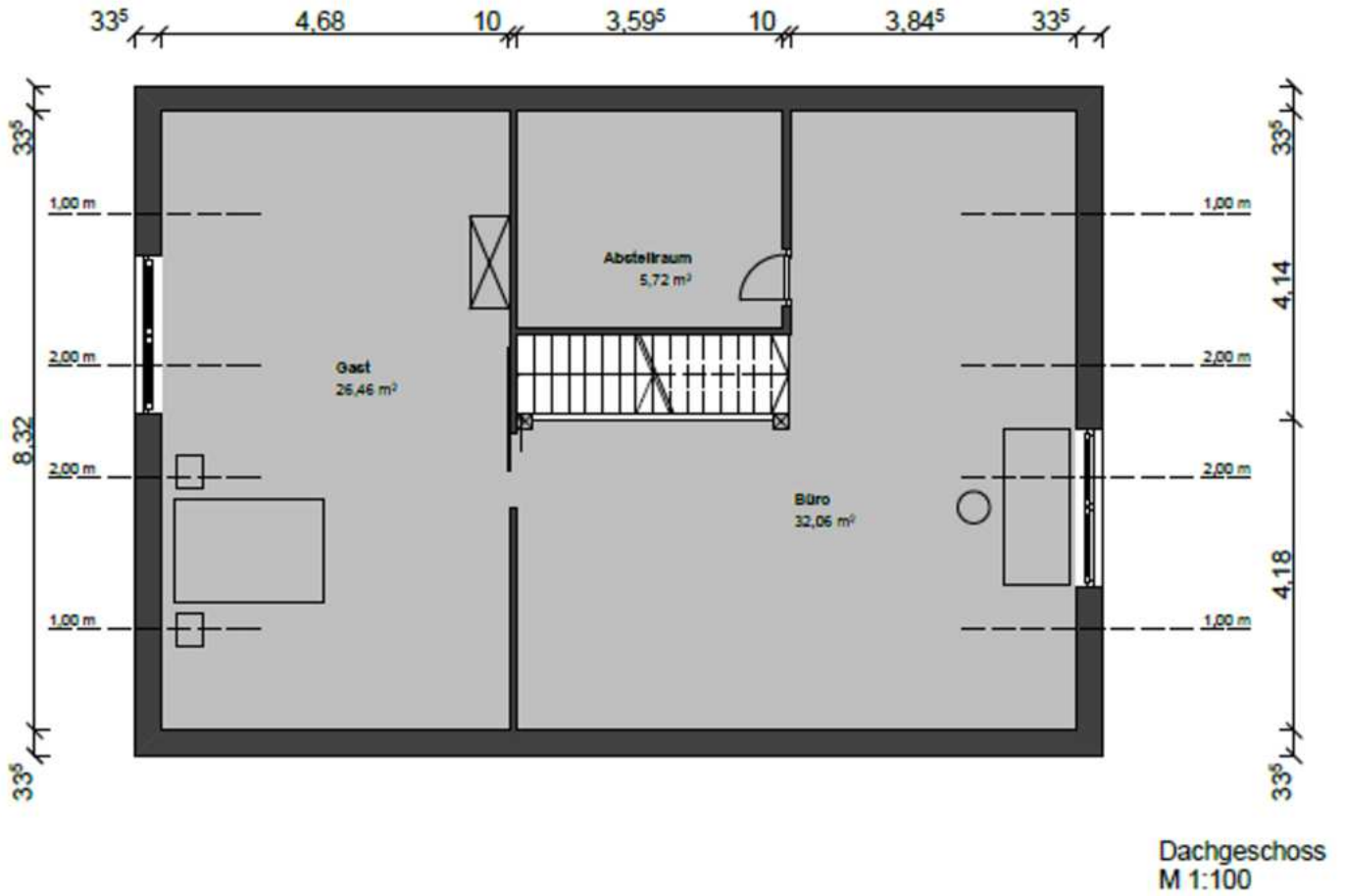
Grundriss EG



Grundriss OG



Grundriss DG



Notizen

Ihre Ansprechpartnerin



Alena Trasko
Situli Immobilien GmbH
Leopoldstr. 180
80804 München
Telefon: +49 176 899 12 876
Mobil: +49 176 899 12 876
Homepage: www.situli-immobilien.de
E-Mail: alena.trasko@situli-immobilien.de