

**Baierbrunn**

# Modernes Wohnen mit Garten und Kaminofen – Wohlfühldoppelhaushälfte zum Sofortbezug

**Objektnummer: 26251021**



**KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 403 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26251021</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>1.495.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 170 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Doppelhaushälfte</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>23.06.2026</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Zimmer</b>	<b>5</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 120 m<sup>2</sup></b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>4</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>2015</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>VERBRAUCH</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergieverbrauch	<b>61.20 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>23.01.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>B</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>2015</b>

Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



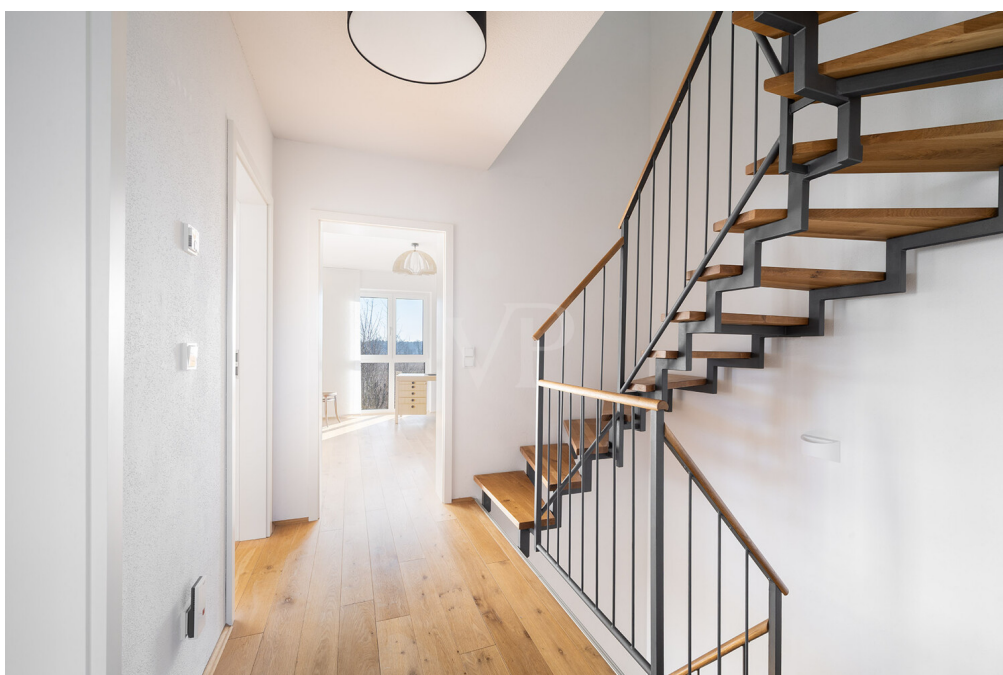
Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



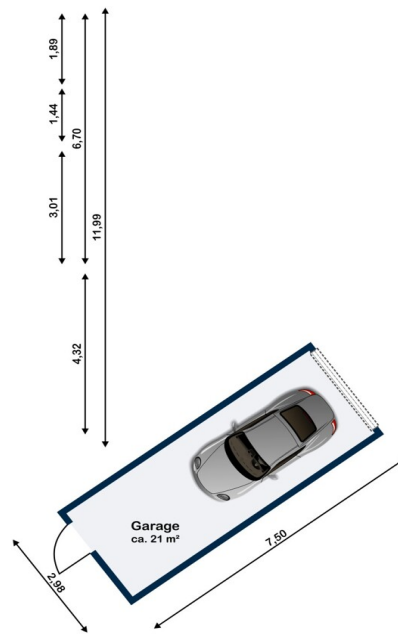
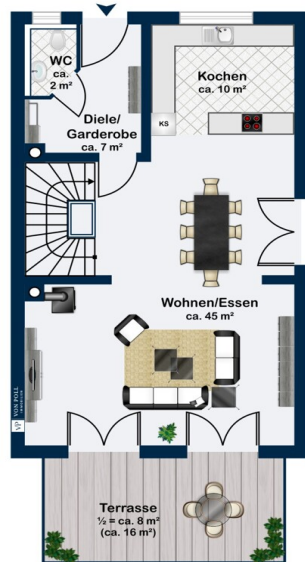
Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

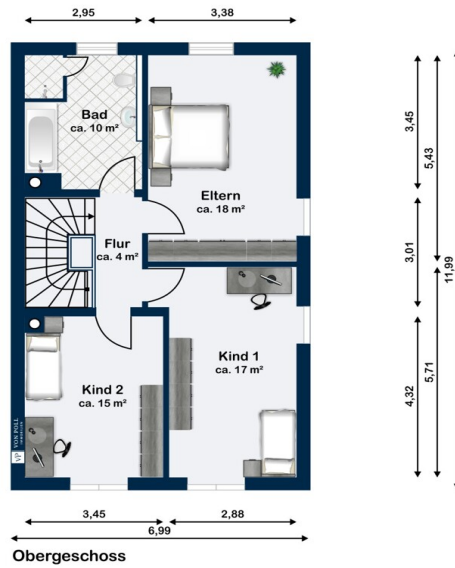
## Die Immobilie

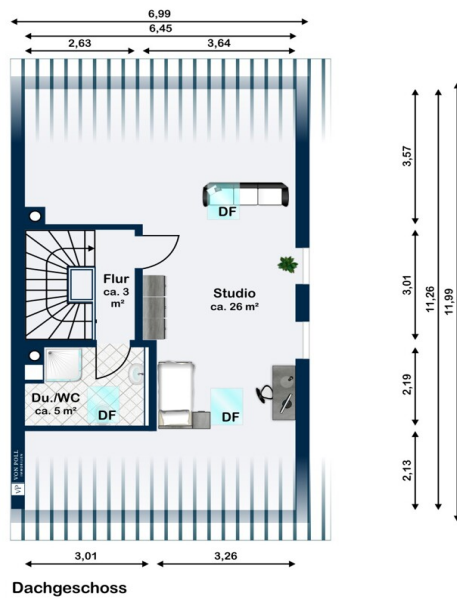


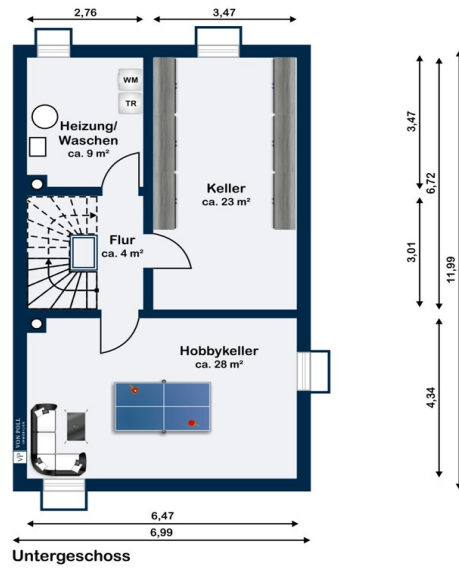
Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

## **Ein erster Eindruck**

**Modernes Wohnen mit Garten und Kaminofen – Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen in Baierbrunn**

**Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2015 verbindet zeitgemäßen Wohnkomfort mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Auf rund 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 403 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie viel Platz für individuelle Wohnkonzepte und gelassenes Familienleben.**

**Bereits beim Betreten des Hauses wird der offene und helle Charakter spürbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Immobilie. Bodentiefe Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich. Ein Kaminofen im Wohnzimmer verleiht dem Raum zusätzliche Wärme und Behaglichkeit – ideal für entspannte Abende in den kälteren Monaten. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den modernen Anspruch des Hauses, während die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen für angenehmen Wohnkomfort sorgt.**

**Insgesamt stehen 5 Zimmer, darunter 4 gut geschnittene Schlafzimmer, zur Verfügung. Diese lassen sich flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebensphasen. Die klare Raumstruktur schafft sowohl gemeinschaftliche Bereiche als auch private Rückzugsorte.**

**Der gemütliche Garten lädt zum Verweilen im Freien ein – ob für entspannte Stunden mit der Familie, gesellige Abende mit Freunden oder ruhige Momente im Grünen. Die Terrasse erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet ideale Voraussetzungen für sonnige Tage, Grillabende oder entspannte Stunden im Freien.**

**Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, die großzügigen Flächen und das harmonische Zusammenspiel von Innen- und Außenbereich. Ein ideales Zuhause für alle, die Wert auf Komfort, Licht und ein angenehmes Wohnumfeld legen.**

**Haben wir Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stellen wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung vor und beraten Sie umfassend vor Ort.**

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

## **Ausstattung und Details**

- Offene Wohnküche
- Kaminofen im Wohnzimmer
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Gäste WC
- Umlaufende Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im 1.OG
- Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- Drei Schlafzimmer im 1. OG
- Großes Studio im Dachgeschoss
- Gas-Brennwertheizung mit Solarunterstützung
- Einzelgarage mit Überlänge
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Kellerraum
- Heizungskeller mit Waschküche
- Sofort bezugsfertig

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der Gemeinde Baierbrunn im oberbayerischen Landkreis München, gelegen am Isar-Hochufer zwischen Pullach und Schäftlarn. Die Umgebung verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen mit einer sehr guten Anbindung an die Landeshauptstadt München.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie medizinische, schulische und soziale Einrichtungen sind direkt in Baierbrunn oder im benachbarten Pullach vorhanden. Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte sowie weitere Dienstleister sind bequem erreichbar. Kindergärten und die Grundschule befinden sich in Baierbrunn und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Die Lage zeichnet sich besonders durch ihre Nähe zur Natur aus: Zahlreiche Spazier- und Radwege, die Isarauen sowie der Forstenrieder Park bieten vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Gut ausgebaute Radwege führen entlang der Isar in Richtung München sowie zum Starnberger See.

Die S-Bahnstation Baierbrunn (S7) ist fußläufig erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz mit direkter Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie nach Wolfratshausen. Mit dem Auto erreichen Sie die Münchner Innenstadt in ca. 30 Minuten, das Alpenvorland in rund 20 Minuten und den Flughafen München in etwa 60 Minuten.

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

## Weitere Informationen

### **GELDWÄSCHE:**

Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

### **PROVISIONSHINWEIS:**

Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss

- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

### **HAFTUNG:**

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**Objektnummer: 26251021 - 82065 Baierbrunn**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Michael Zeller**

---

**Bleibtreustraße 14, 81479 München**  
**Tel.: +49 89 - 55 27 848 0**  
**E-Mail: [muenchen.soln@von-poll.com](mailto:muenchen.soln@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**