

**Baierbrunn**

# Das Gefühl, endlich angekommen zu sein: Ihr neues Familienzu Hause mit Energieklasse A+

**Objektnummer: 26251010**



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

**KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 164,67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 354 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	26251010	Kaufpreis	1.450.000 EUR
Wohnfläche	ca. 164,67 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Schlafzimmer	4	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>
Baujahr	2016	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Tiefgarage		

**Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergiebedarf	24.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.09.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2016

Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



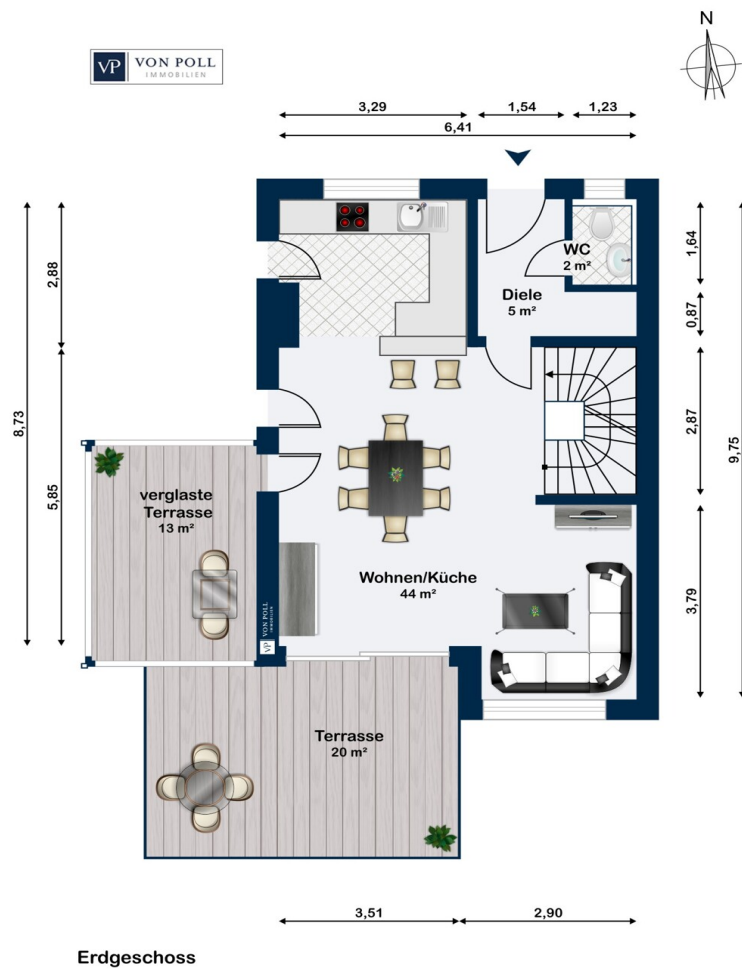
Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

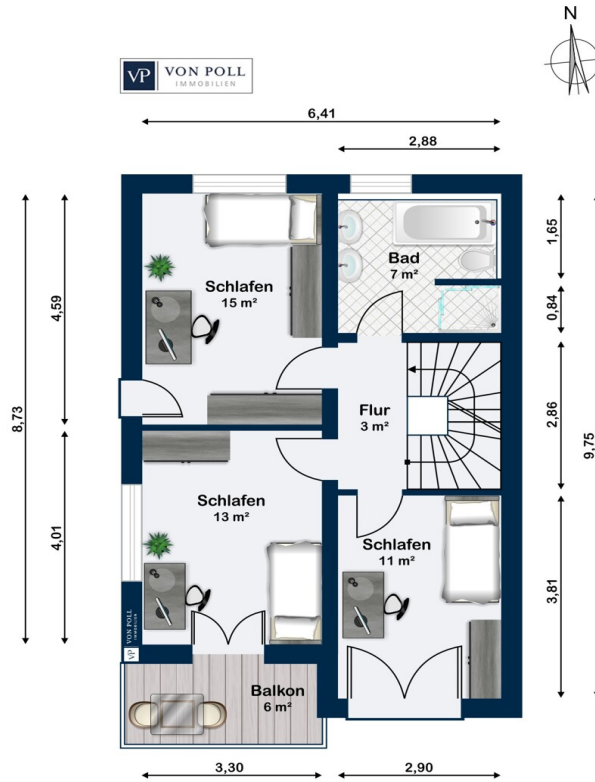
## Die Immobilie



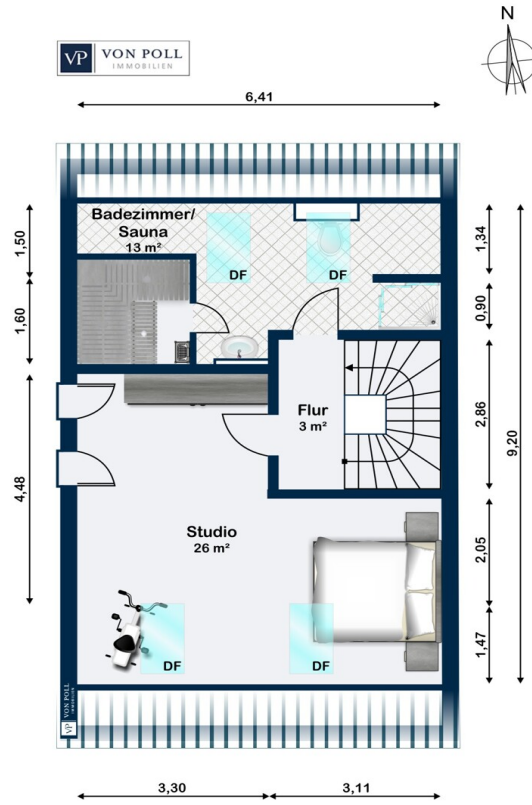
Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Grundrisse

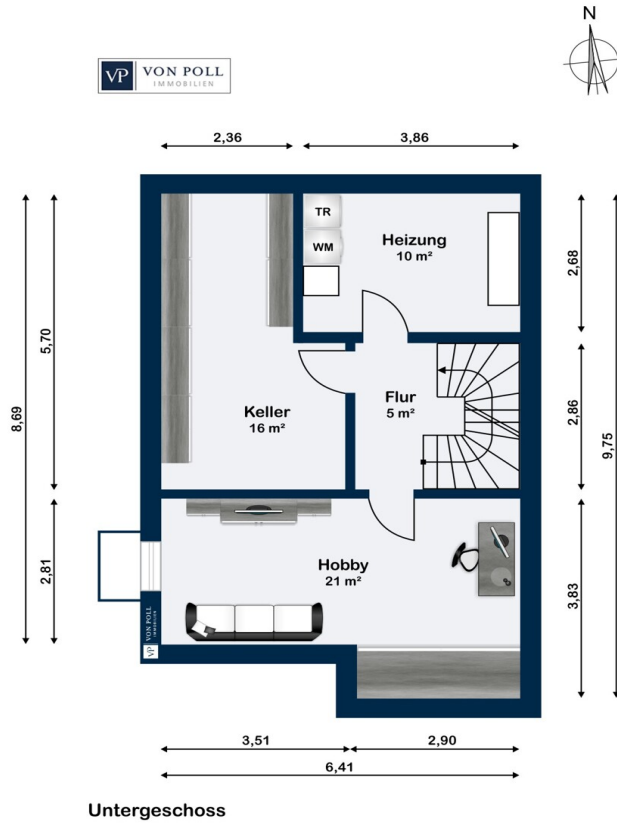




Obergeschoss



Dachgeschoss



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: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige und attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2016 überzeugt durch ein klares, familienfreundliches Wohnkonzept und eine absolut hochwertige Ausstattung. Auf insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte, ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Berufstätige.

Das Herzstück des Hauses im Erdgeschoss ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die nahtlos integrierte, offene Küche ist mit Premium-Geräten von Miele und Bora ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein praktisches Gäste-WC sorgt auf dieser Ebene für zusätzliche Flexibilität. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zudem bietet hier ein Balkon einen schönen Blick ins direkte Umfeld. Ein geräumiges Studio im Dachgeschoss schafft weiteren Freiraum für Ihre Ideen. Das absolute Highlight auf dieser Ebene ist die eigene finnische Sauna als privater Rückzugsort für pure Entspannung. Im Untergeschoss findet sich ein individuell nutzbarer Hobbyraum, der sich perfekt für das Home-Office oder sportliche Aktivitäten eignet.

Das Haus verfügt über zwei zeitgemäß ausgestattete Badezimmer. Das großzügig geschnittene Hauptbad im Obergeschoss ist mit einer Badewanne, einer bodentiefen Dusche und hochwertigen Armaturen versehen. Ein zweites, praktisches und modernes Bad im Dachgeschoss ist ebenfalls mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet.

Die Immobilie punktet mit edlen Materialien und einem nachhaltigen, durchdachten Energiekonzept. Dazu gehören Dielenböden, gemauerte Innentreppen mit

Holzbelag sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus wird durch eine moderne Luft-Wärmepumpe betrieben. Eine effiziente Wohnraumlüftung für ein optimales Raumklima sorgt. Eine Photovoltaik-Anlage mit circa 9,4 KW, gekoppelt mit einer Speicherbatterie mit circa 11,7 KW, macht das Haus energetisch zukunftssicher. Für ein sicheres Wohngefühl sorgt eine installierte Alarmanlage.

Der Außenbereich erweitert Ihren Wohnraum ins Freie und bietet für jede Tageszeit den passenden Rückzugsort im Grünen. Die Südterrasse ist mit einem eleganten Sonnensegel ausgestattet, während die Westterrasse überdacht und mit flexiblen Schiebeelementen versehen ist, was sie ideal für gesellige Stunden bei jedem Wetter macht.

Bequeme und sichere Parkmöglichkeiten bieten ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überdachter Carport-Stellplatz direkt am Haus.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld. Ist dennoch hervorragend an das städtische Leben angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeiteinrichtungen sind bequem und schnell erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sie möchten mehr erfahren oder dieses besondere Haus persönlich besichtigen? Wir freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie vorzustellen und beraten Sie gerne umfassend vor Ort.

**Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2016
- Ruhige Lage
- 4 Schlafzimmer
- Offene Küche mit Miele- und Borageräten
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden
- Gemauerte Innentreppen mit Holzbelag
- Dielenböden
- Velux Fenster mit Aussenrollläden
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Sonnensegel im Garten
- Südterrasse
- Zusätzliche Westterrasse mit Schiebeelementen und Dach
- Balkon im Obergeschoss
- Großes Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Badezimmer im Dachgeschoss mit bodentiefer Dusche
- Finnische Sauna mit Infrarot und Bio Sauna Funktion
- Gäste WC
- Alarmanlage
- Süd- Westausrichtung
- Tiefgaragenstellplatz
- Stellplatz im Carport
- Luft-Wärmepumpe
- Batteriespeicher mit ca. 11,7 KW
- PV Anlage mit ca. 9,4 KW
- Zentrale Wohnraumlüftung
- Biohort Gartenhaus

**Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger Randlage eines gewachsenen Wohngebiets im Ort Baierbrunn.

Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie medizinische, schulische und soziale Einrichtungen sind in Baierbrunn und im benachbarten Pullach vorhanden. Lange Spazierwege in unberührter Natur, der bekannte Seitzhof mit seinem Hofladen, das Wildgehege oder der Forstenrieder Park. Das alles liegt buchstäblich vor der Haustür.

Die Gemeinde Baierbrunn liegt zwischen Pullach und Schäftlarn im oberbayerischen Landkreis München am Isar-Hochufer. Durch die Isartalbahn, die von München nach Wolfratshausen führt, besteht eine optimale Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz (S7).

Mit dem Auto erreicht man die Innenstadt von München in ca. 30 Minuten. Der Flughafen ist etwa 60 Minuten und das Alpenvorland ca. 20 Minuten entfernt. Gut ausgebaute Radwege führen entlang der Isar bis München und in Richtung Starnberger See.

Kindergärten und Grundschule sind in Baierbrunn fußläufig zu erreichen.

**Objektnummer: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Sonstige Angaben

### 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: 26251010 - 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.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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