

**Großhelfendorf**

# Top-Energetische A+ Doppelhaushälfte aus 2017 mit Südgarten und perfekter Infrastruktur

**Objektnummer: 26286113**



**KAUFPREIS: 1.050.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 143 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 317 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf**

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

Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

## Auf einen Blick

|              |                           |                       |   |
|--------------|---------------------------|-----------------------|---|
| Objektnummer | 26286113                  | Kaufpreis             | 1.050.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 143 m <sup>2</sup>    | Haustyp               | Doppelhaushälfte  |
| Dachform     | Satteldach                | Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zimmer       | 5                         | Zustand der Immobilie | gepflegt  |
| Schlafzimmer | 4                         | Bauweise              | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                         | Nutzfläche            | ca. 54 m <sup>2</sup>   |
| Baujahr      | 2017                      | Ausstattung           | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |                       |   |

**Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |                            |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|----------------------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis             |
| Wesentlicher Energieträger | Gas             | Endenergiebedarf            | 28.60 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.08.2027      | Energie-Effizienzklasse     | A+                         |
| Befuerung                  | Gas             | Baujahr laut Energieausweis | 2017                       |

Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf**

## Ein erster Eindruck

Bezugsfertige Doppelhaushälfte mit Südgarten in zentraler Lage von Großhelfendorf.

Sie suchen ein Zuhause, das modernen Wohnkomfort, eine durchdachte Raumaufteilung und kurze Wege im Alltag vereint?

Diese neuwertige Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2017 bietet Ihnen genau das, sofort bezugsfertig, ohne Bauzeit und ohne Unsicherheiten.

Auf rund 143 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt über Erd-, Ober- und Dachgeschoss, erwartet Sie ein stimmiges Wohnkonzept mit viel Platz für Familie, Homeoffice und individuelle Lebensentwürfe. Ergänzt wird das Raumangebot durch ca. 54 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, sowie einen sonnigen Südgarten mit Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Bereits beim Betreten überzeugt das Haus mit einem großzügigen Eingangsbereich inklusive Gäste-WC und hochwertigen, maßgefertigten Garderobeneinbauten. Von hier aus gelangen Sie in den offenen Wohn- und Essbereich sowie in die moderne Küche, die funktional integriert und zusätzlich vom Essbereich zugänglich ist. Der helle Wohnbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses.

Im 1.OG stehen Ihnen drei flexibel nutzbare Zimmer zur Verfügung - ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet.

Das ausgebaute Dachstudio bietet einen weiteren, vielseitig nutzbaren Raum sowie ein zusätzliches Badezimmer mit Dusche – perfekt als Rückzugsort, Elternbereich oder Homeoffice.

Das Kellergeschoss, welches ausschließlich als Nutzfläche ausgewiesen wurde, umfasst einen großen, hellen Hobbyraum, eine Waschküche sowie einen Technikraum.

Die Ausstattung unterstreicht den hochwertigen Gesamteindruck: Eichenparkett in allen Wohnräumen, Fliesen in den Bädern sowie maßgefertigte Schreiner-Einbauten im Eingangsbereich, in den Bädern und im Dachgeschoss schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird das Angebot durch eine im Kaufpreis enthaltene Einzelgarage sowie einen zusätzlichen Außenstellplatz.

Das Haus steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Eigentümern unmittelbar zur freien Verfügung.

**Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf**

## Ausstattung und Details

### Allgemein

- Moderne Doppelhaushälfte, Baujahr 2017
- Neuwertiger, sehr gepflegter Zustand
- Grundstücksgröße: ca. 317 m<sup>2</sup>
- Voll unterkellert

### Wohnen & Raumaufteilung

- Heller, großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und in den Garten
- Vorbereitung für Kaminofen im Wohnbereich
- Vier flexibel nutzbare Zimmer (Kinder, Arbeiten, Gäste)
- Helles, vielseitig nutzbares Dachstudio
- Terrasse und sonniger Garten in Süd-Ausrichtung

### Küche & Bäder

- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten (im Kaufpreis enthalten)
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche im Dachgeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss

### Ausstattung & Materialien

- Hochwertiger Eichenparkettboden in allen Wohnräumen
- Fliesen in Bädern und Eingangsbereich
- Maßgefertigte Schreiner-Einbauten in ausgewählten Bereichen

### Energie & Technik

- Gas-Brennwertheizung
- Solarthermie zur Warmwasserbereitung
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Photovoltaikanlage (ca. 5,46 kWp) mit Wechselrichter (5,0 kW)
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Außenbereich & Stellplätze
- Einzelgarage mit Wallbox (11 kW)
  - Zusätzlich ein Außenstellplatz

**Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf**

## Alles zum Standort

Die Doppelhaushälfte befindet sich in Großhelfendorf, einem Ortsteil der Gemeinde Aying im begehrten Südosten des Landkreises München.

Die Lage vereint naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur – ein entscheidender Vorteil, insbesondere für Familien.

Im Alltag profitieren Sie von kurzen Wegen:

Krippe, Kindergarten, Grundschule, Supermarkt sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote sind bequem fußläufig erreichbar. Auch das Ortszentrum mit Geschäften des täglichen Bedarfs liegt nur wenige Schritte entfernt.

Gleichzeitig bietet die Umgebung einen hohen Freizeitwert. Das nahegelegene Mangfalltal sowie zahlreiche Ausflugsziele wie der Tegernsee oder die Alpen laden zu Aktivitäten in der Natur ein. Auch regionale Highlights wie der Bergtierpark Blindham oder der Ayinger Biergarten sind schnell erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ideal:

Die S-Bahn-Station der Linie S5 sowie eine Bushaltestelle befinden sich in fußläufiger Entfernung. Von hier aus erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 35 Minuten. Die Autobahnen A8 und A99 sind in ca. 10 Fahrminuten erreichbar, der Flughafen München in rund 50 Minuten.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus Lebensqualität, Familienfreundlichkeit und optimaler Anbindung an München.

**Objektnummer: 26286113 - 85653 Großhelfendorf**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: [grafing@von-poll.com](mailto:grafing@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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