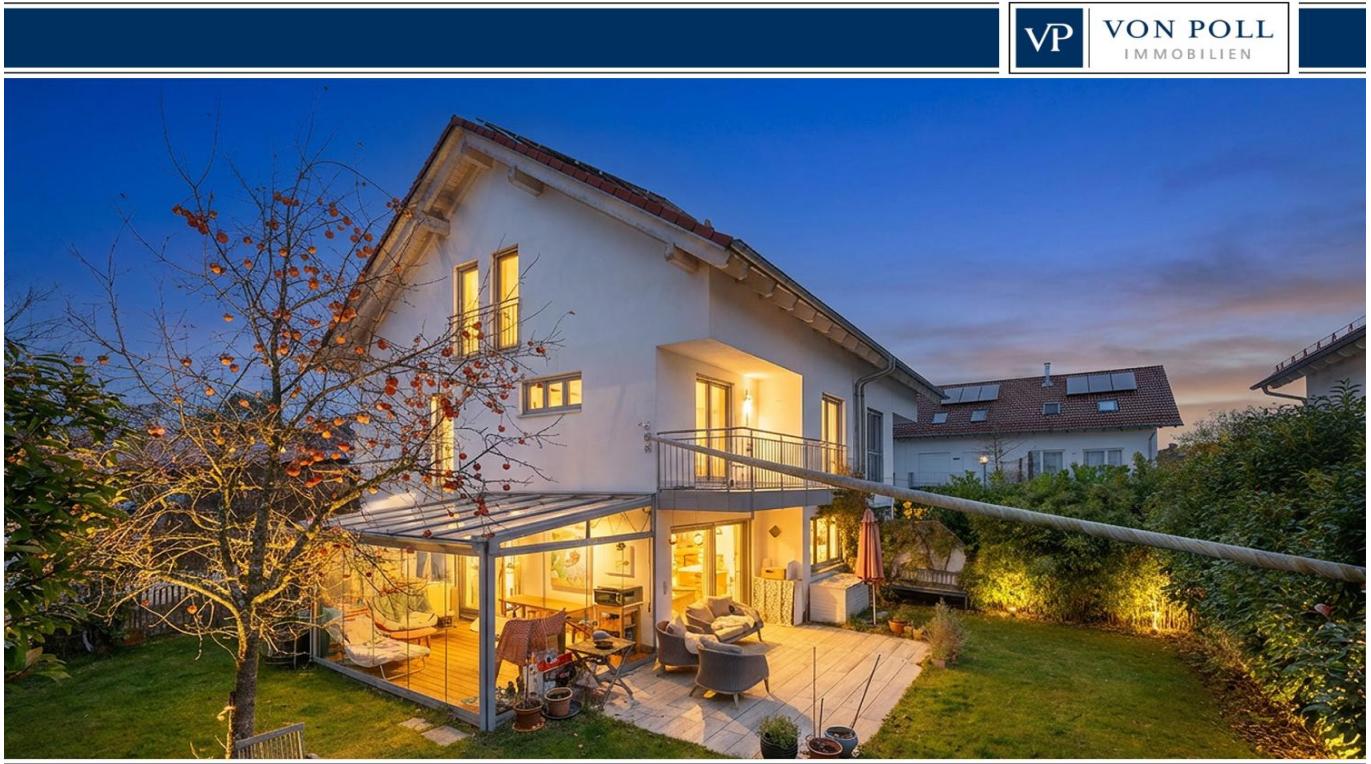


Baierbrunn

Light-filled family bliss with sauna, garden, sun terraces and energy rating A+

Property ID: 25251036



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164,67 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 316 m²

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

At a glance

Property ID	25251036	Purchase Price	1.595.000 EUR
Living Space	ca. 164,67 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	01.09.2026	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 80 m ²
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Underground car park		

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Energy Data

Type of heating	<u>Underfloor heating</u>	Energy Certificate	<u>Energy demand certificate</u>
Energy Source	<u>Electricity</u>	Final Energy Demand	<u>24.25 kWh/m²a</u>
Energy certificate valid until	<u>05.09.2035</u>	Energy efficiency class	<u>A+</u>
Power Source	<u>Air-to-water heat pump</u>	Year of construction according to energy certificate	<u>2016</u>

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



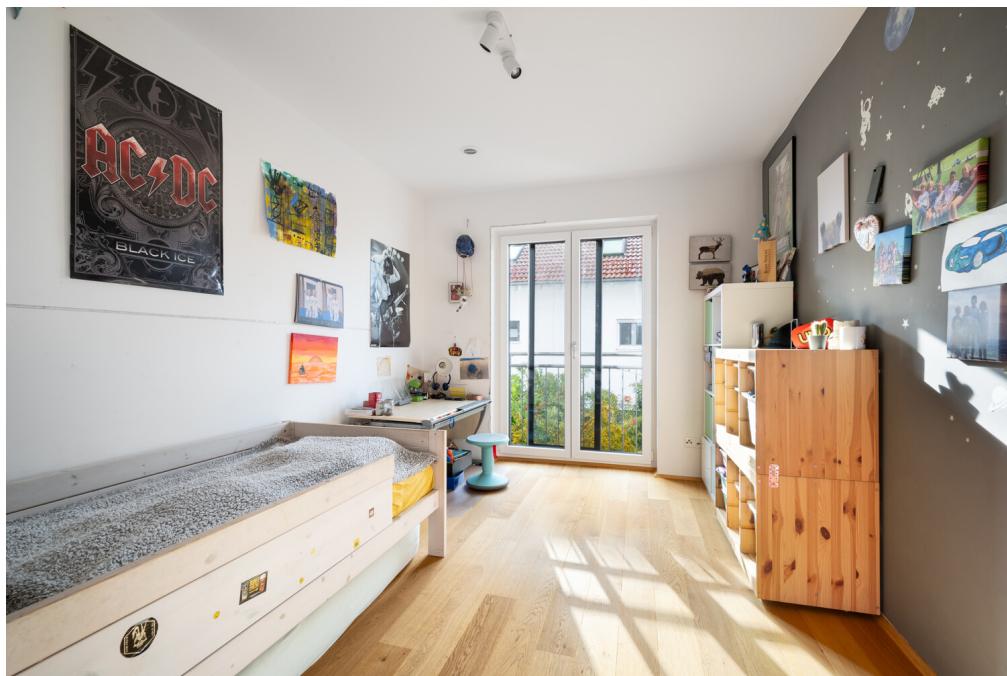
Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



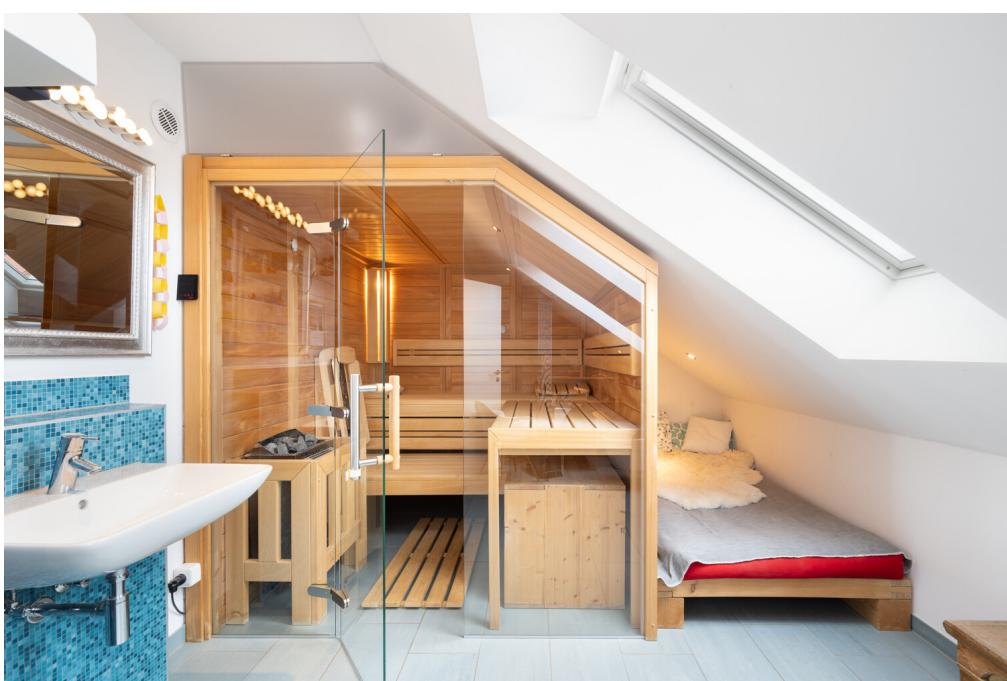
Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



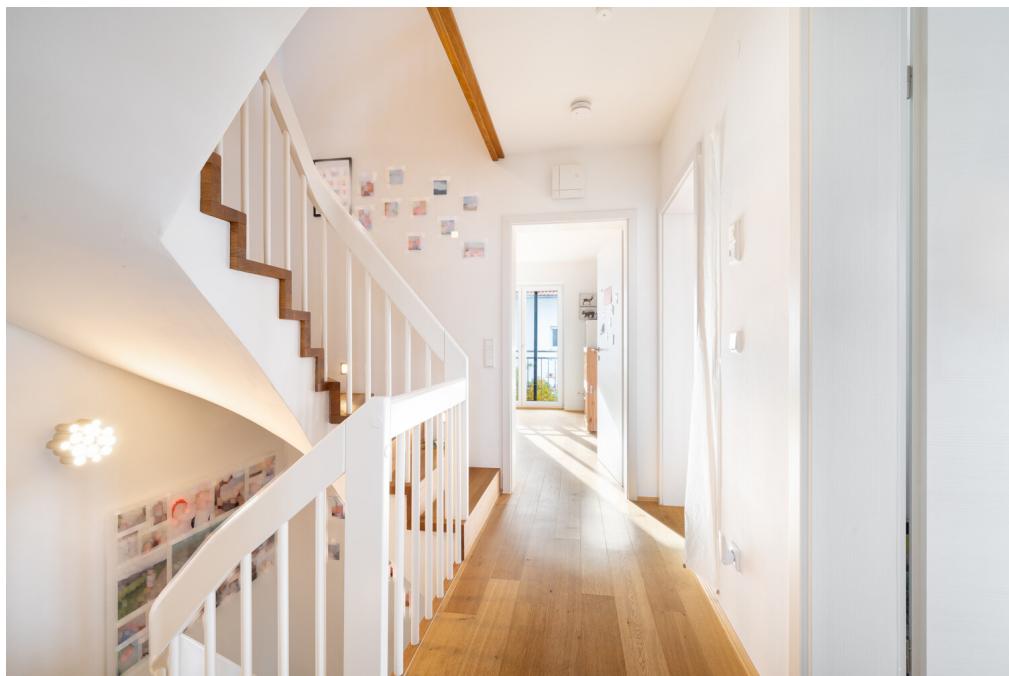
Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

The property



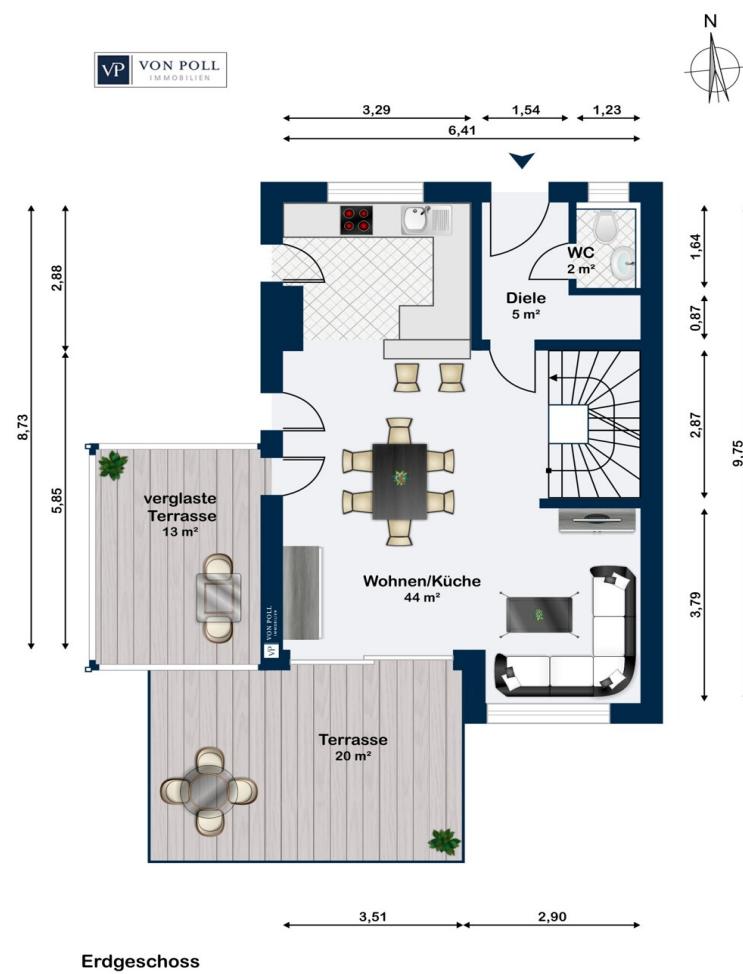
Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

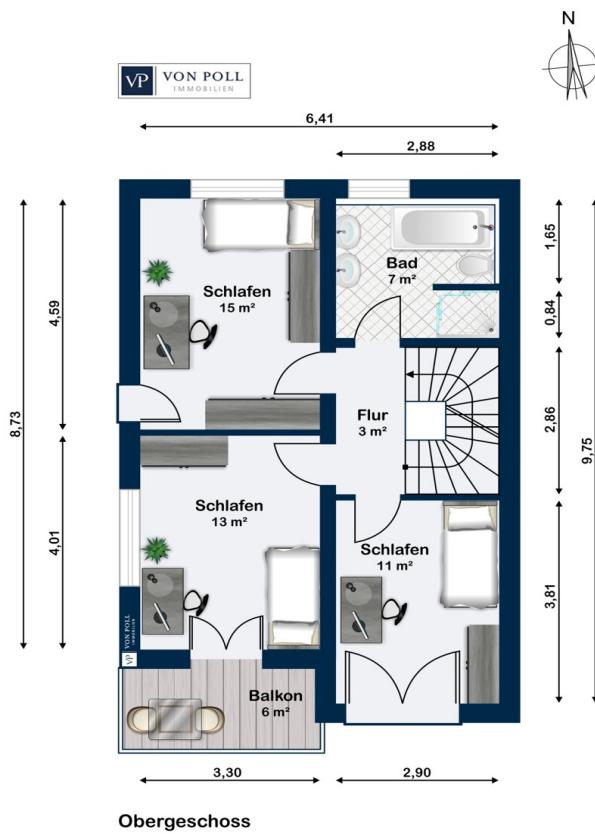
The property

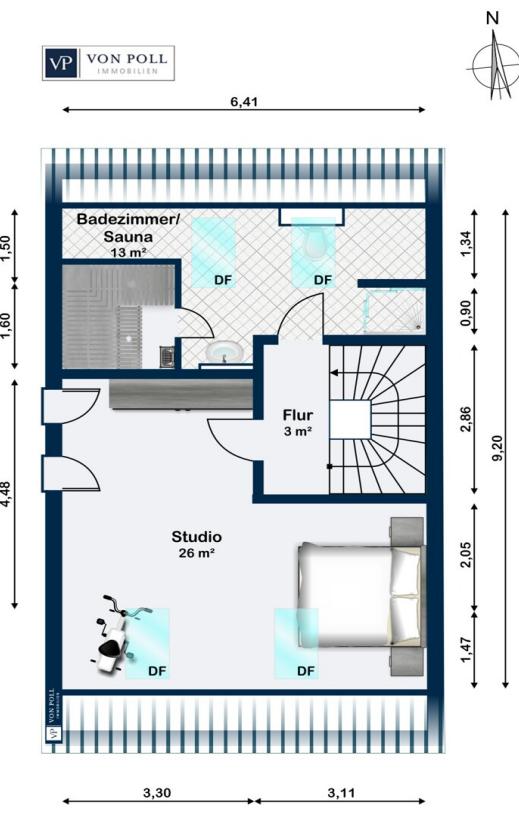


Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

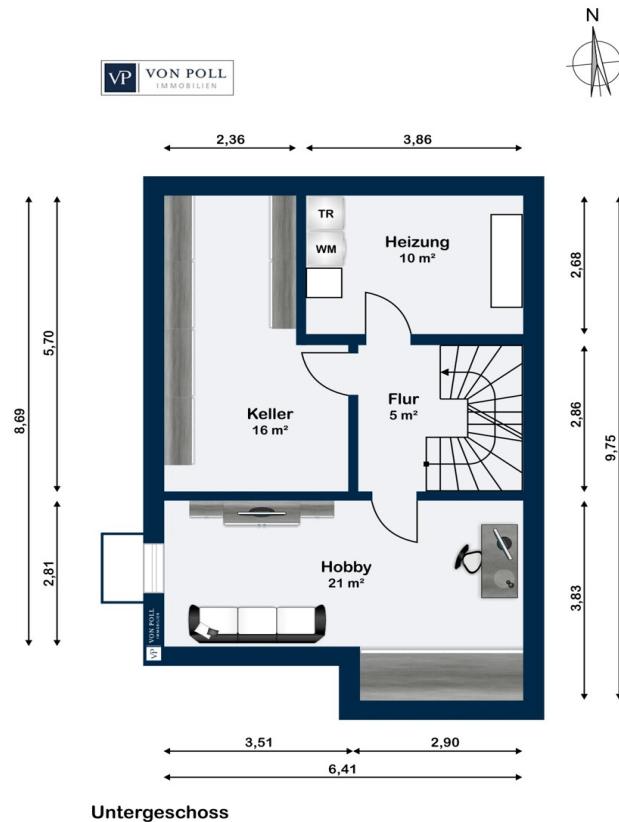
Floor plans







Dachgeschoss



Untergeschoß

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

A first impression

Welcome to this spacious semi-detached house! Built in 2016, this property impresses with its well-designed layout and high-quality features. The house offers a total of five rooms, including three well-proportioned bedrooms on the upper floor and a spacious studio in the attic. These rooms can be used as master bedrooms, children's bedrooms, guest rooms, or offices, offering numerous design possibilities for different lifestyles. Two modern bathrooms complete the living space – the large bathroom on the upper floor features a bathtub, a walk-in shower, and high-quality fixtures. A second bathroom with a walk-in shower is located in the attic. A guest WC on the ground floor provides additional convenience. The heart of this property is the light-filled living and dining area with an open-plan kitchen. The open kitchen is equipped with high-end Miele and Bora appliances, leaving nothing to be desired in terms of cooking comfort and functionality. The generous living space boasts hardwood floors, a brick staircase with wooden treads, and floor-to-ceiling windows with electric shutters. Further features of this semi-detached house include underfloor heating, a modern air-source heat pump, a 9.4 kW photovoltaic system, an 11.7 kW storage battery, and efficient ventilation, ensuring the house meets current energy efficiency standards. An alarm system provides added security. Another advantage is the versatile hobby room in the basement, ideal for sports activities, a home office, or simply as a retreat. Those who value relaxation at home will appreciate the Finnish sauna. The outdoor areas offer several inviting spaces: a south-facing terrace with a sunshade and a west-facing terrace with sliding doors and a roof extend the living space outdoors, providing perfect conditions for social gatherings or quiet moments in nature. Upstairs, a balcony offers views of the surrounding area. An underground parking space and a covered parking space in the carport provide convenient parking directly at the house. The location boasts a peaceful residential environment with excellent connections to urban life. Shopping facilities, schools, kindergartens, and leisure centers are all within easy reach, making this house an attractive home for families, couples, and working professionals alike. Would you like to learn more or arrange a personal viewing? We look forward to presenting this appealing semi-detached house to you and are happy to provide comprehensive on-site consultation.

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Details of amenities

- 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

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

All about the location

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 Münchener 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 ausgebauten Radwege führen entlang der Isar bis München und in Richtung Starnberger See. Kindergärten und Grundschule sind in Baierbrunn fußläufig zu erreichen.

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.25 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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.

Property ID: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com