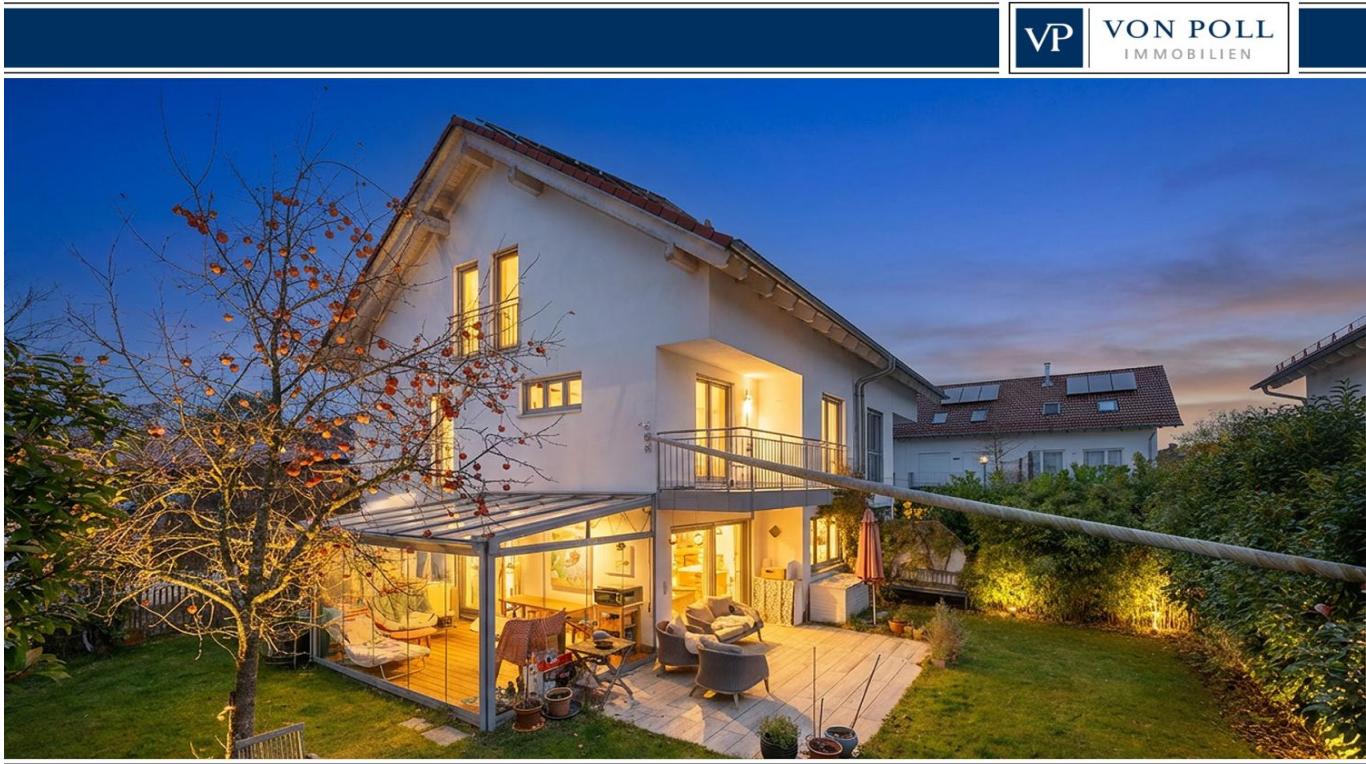


Baierbrunn

# Lichtdurchflutetes Familienglück mit Sauna, Garten, Sonnenterrassen und Energiewert A+

*Property ID: 26251005*



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

**PURCHASE PRICE: 1.595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 164,67 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 316 m<sup>2</sup>**

Property ID: 26251005 - 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: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## At a glance

Property ID	26251005	Purchase Price	1.595.000 EUR
Living Space	ca. 164,67 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 80 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	2016		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Underground car park		

Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	24.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.09.2035	Energy efficiency class	A+
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2016

Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



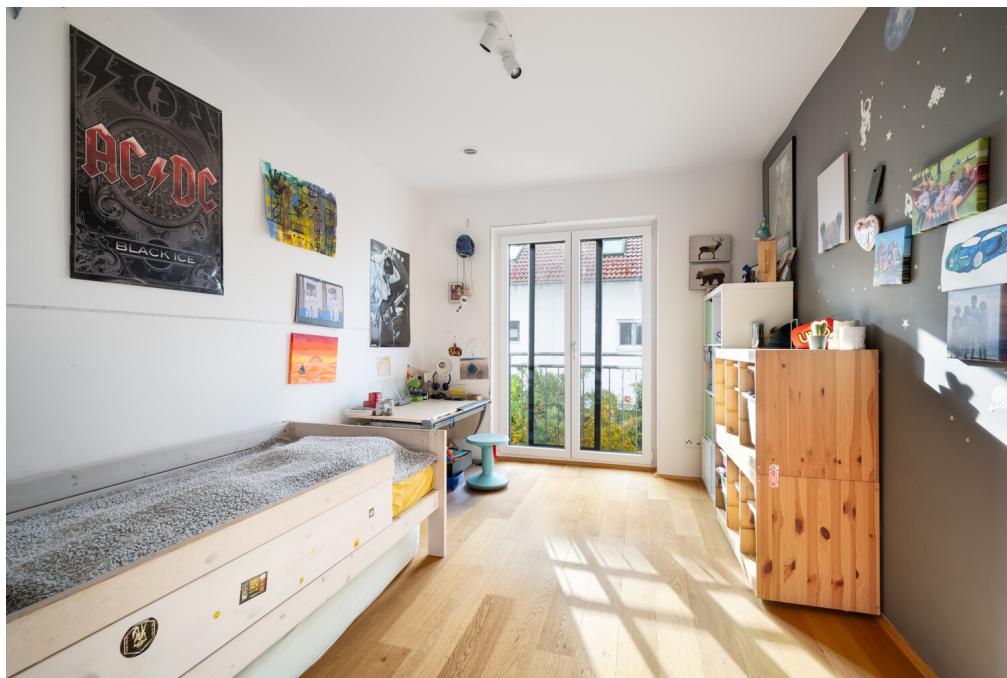
Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



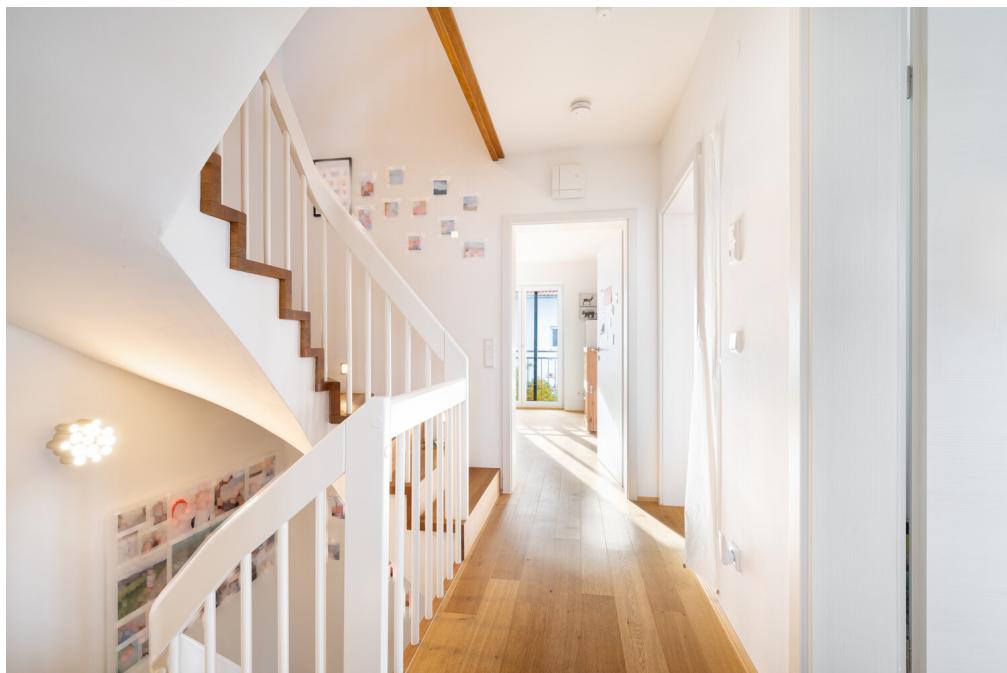
Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## The property



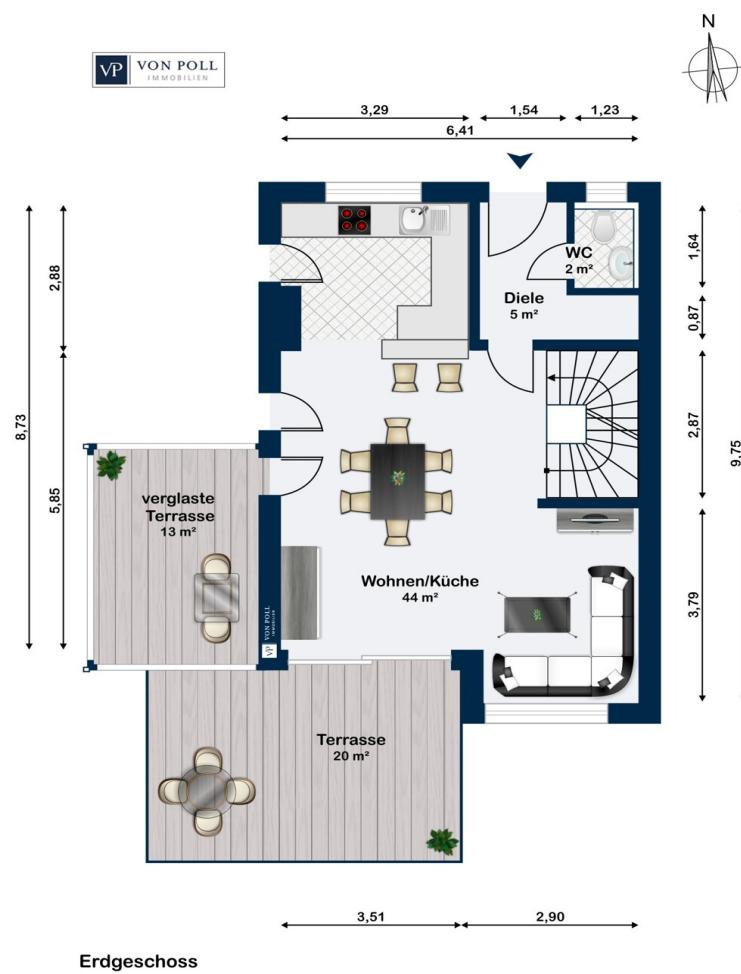
Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

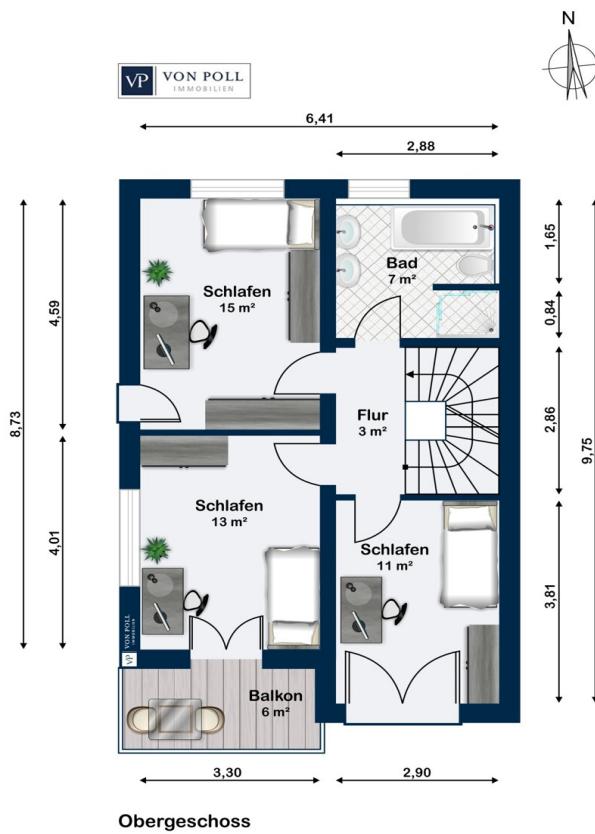
## The property

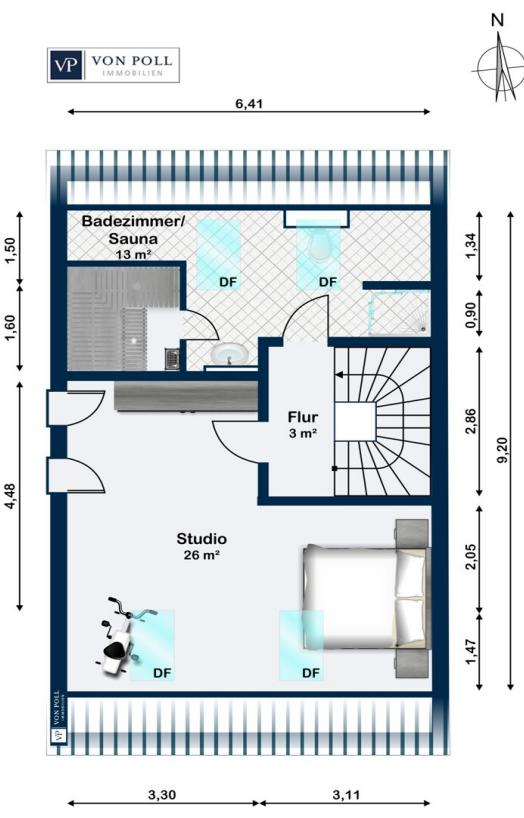


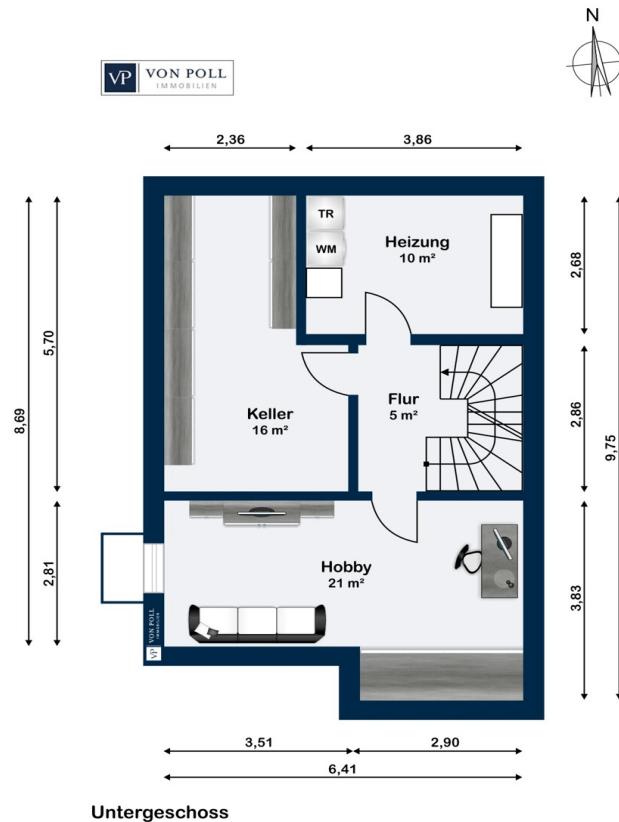
Property ID: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## Floor plans









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: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## A first impression

Willkommen zu dieser großzügigen Doppelhaushälfte!

Die Immobilie aus dem Jahr 2016 überzeugt durch eine klare Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsmerkmale. Das Haus verfügt über insgesamt 5 Zimmer, darunter 3 gut geschnittene Schlafzimmer im Obergeschoss und ein geräumiges Studio im Dachgeschoss. Diese eignen sich wahlweise als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bieten zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenskonzepte.

Zwei zeitgemäß ausgestattete Badezimmer ergänzen das Raumangebot – das große Bad im Obergeschoss ist mit einer Badewanne, bodentiefer Dusche sowie hochwertigen Armaturen versehen. Ein weiteres Badezimmer mit bodentiefer Dusche befindet sich im Dachgeschoss. Das Gäste WC im Erdgeschoss sorgt für zusätzliche Flexibilität.

Das Herzstück dieser Immobilie bildet der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Die offene Küche ist mit hochwertigen Miele- und Bora Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche an Kochkomfort und Funktionalität offen. Der großzügige Wohnraum überzeugt dabei mit Dielenböden, gemauerten Innentreppen mit Holzbelaug sowie bodentiefen Fenstern mit elektrischen Rollläden. Zu den weiteren Ausstattungsmerkmalen der Doppelhaushälfte zählen Fußbodenheizung, eine moderne Luft-Wärmepumpe, eine Photovoltaik-Anlage mit ca. 9,4 KW, eine Speicherbatterie mit ca. 11,7 KW sowie eine effiziente Wohnraumlüftung, welche das Haus energetisch auf dem aktuellen Stand hält. Für zusätzliche Sicherheit sorgt eine Alarmanlage. Ein weiterer Pluspunkt ist individuell nutzbare Hobbyraum im Untergeschoss, der sich ideal für sportliche Aktivitäten, Home-Office oder als Rückzugsort eignet. Wer Wert auf Entspannung im eigenen Zuhause legt, wird die finnische Sauna zu schätzen wissen.

Die Außenbereiche laden mit mehreren Möglichkeiten zum Verweilen ein: Eine südlich ausgerichtete Terrasse mit Sonnensegel und die Westterrasse mit Schiebeelementen und Überdachung erweitern den Wohnraum ins Freie und bietet beste Verhältnisse für gesellige Stunden oder ruhige Momente im Grünen. Im Obergeschoss eröffnet ein Balkon den Blick ins eigene Umfeld.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überdachter Stellplatz im Carport bieten bequeme Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Die Lage überzeugt durch ein ruhiges Wohnumfeld mit zugleich guter Anbindung an das städtische Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind bequem erreichbar, wodurch sich dieses Haus sowohl für Familien als auch für Paare oder Berufstätige als attraktives Zuhause empfiehlt.

Sie möchten mehr erfahren oder das Haus persönlich besichtigen? Wir freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Doppelhaushälfte vorzustellen und beraten Sie gerne umfassend vor Ort.

Property ID: 26251005 - 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: 26251005 - 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: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## Other information

### 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: 26251005 - 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](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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