

Baierbrunn

Modernes Wohnen mit Garten und Kaminofen – Wohlfühldoppelhaushälfte zum Sofortbezug

Property ID: 26251021



PURCHASE PRICE: 1.495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 170 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 403 m²

Property ID: 26251021 - 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: 26251021 - 82065 Baierbrunn

At a glance

Property ID	26251021	Purchase Price	1.495.000 EUR
Living Space	ca. 170 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	23.06.2026	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 120 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use
Year of construction	2015		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	61.20 kWh/m²a
Energy certificate valid until	23.01.2036	Energy efficiency class	B
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



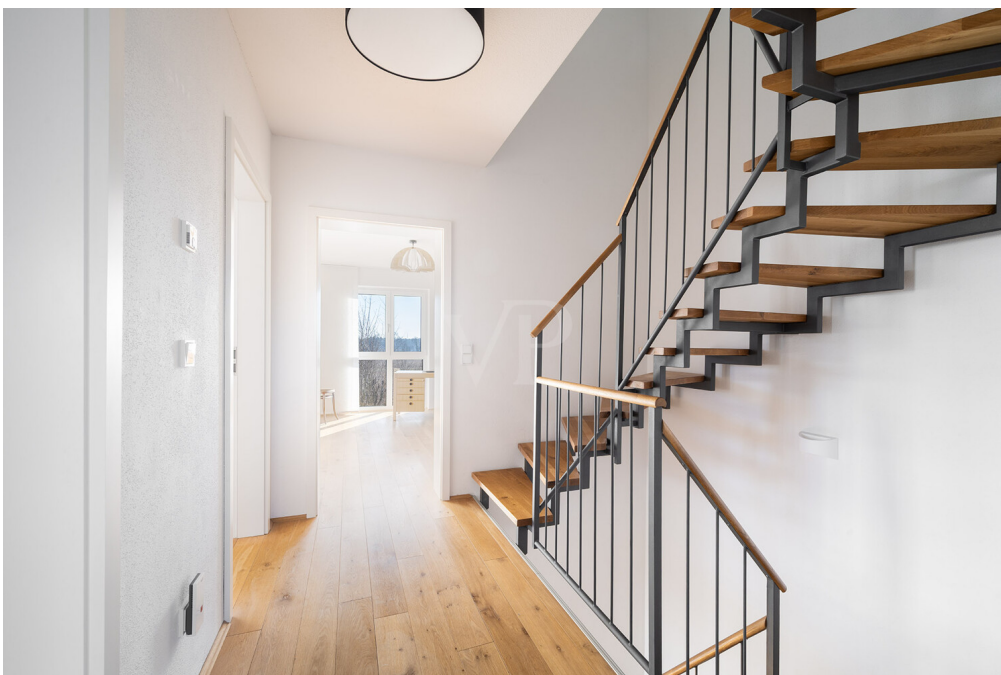
Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

The property



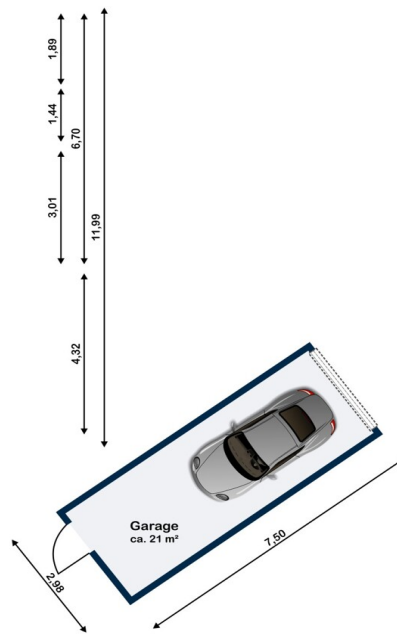
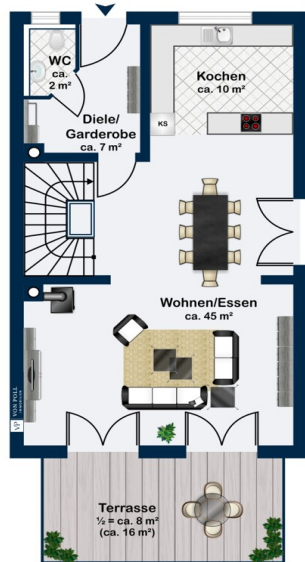
Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

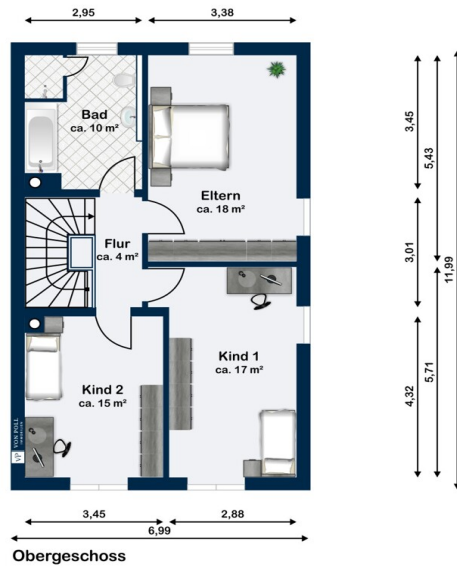
The property

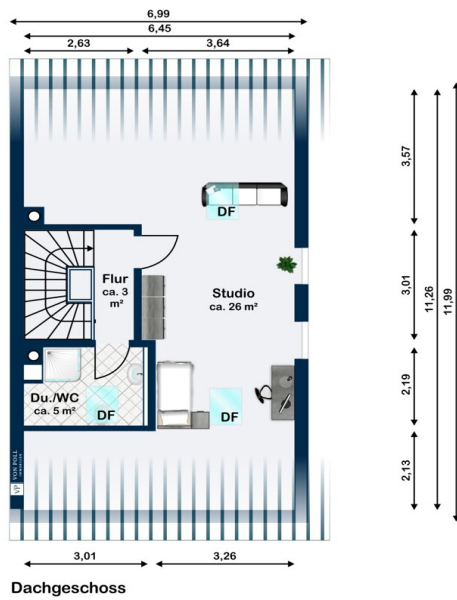


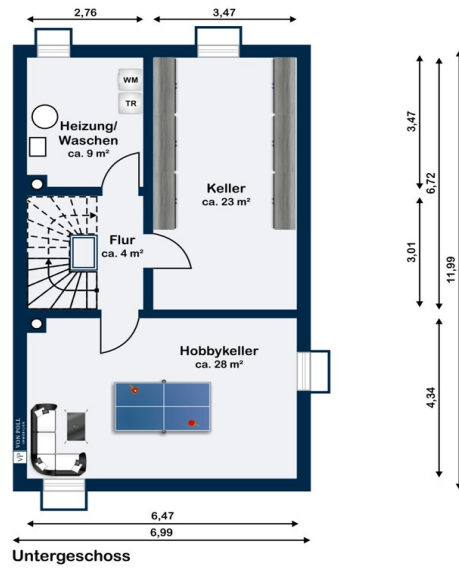
Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

Floor plans









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: 26251021 - 82065 Baierbrunn

A first impression

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 m² Wohnfläche und einem 403 m² 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.

Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

Details of amenities

- 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

Property ID: 26251021 - 82065 Baierbrunn

All about the location

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.

Property ID: 26251021 - 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: 26251021 - 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.soln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com