

Großhelfendorf

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

Property ID: 26286113



PURCHASE PRICE: 1.050.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 143 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 317 m²

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

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

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

At a glance

Property ID	26286113	Purchase Price	1.050.000 EUR
Living Space	ca. 143 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	4	Usable Space	ca. 54 m ²
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	28.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.08.2027	Energy efficiency class	A+
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

The property



Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

The property



Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

The property



Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

A first impression

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 m² 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 m² 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.

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

Details of amenities

Allgemein

- Moderne Doppelhaushälfte, Baujahr 2017
- Neuwertiger, sehr gepflegter Zustand
- Grundstücksgröße: ca. 317 m²
- 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

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

All about the location

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.

Property ID: 26286113 - 85653 Großhelfendorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

Marktplatz 19, 85567 Grafing

Tel.: +49 8092 - 85 76 96 0

E-Mail: grafing@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com