

Baierbrunn

Un paraíso familiar y luminoso con sauna, jardín, terrazas soleadas y calificación energética A+.

Número de propiedad: 25251036



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 164,67 m² • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 316 m²

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

De un vistazo

Número de propiedad	25251036
Superficie habitable	ca. 164,67 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	01.09.2026
Habitaciones	5
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	2016
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	1.595.000 EUR
Casa	Casas bifamiliares
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	05.09.2035
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	24.25 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2016

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propiedad



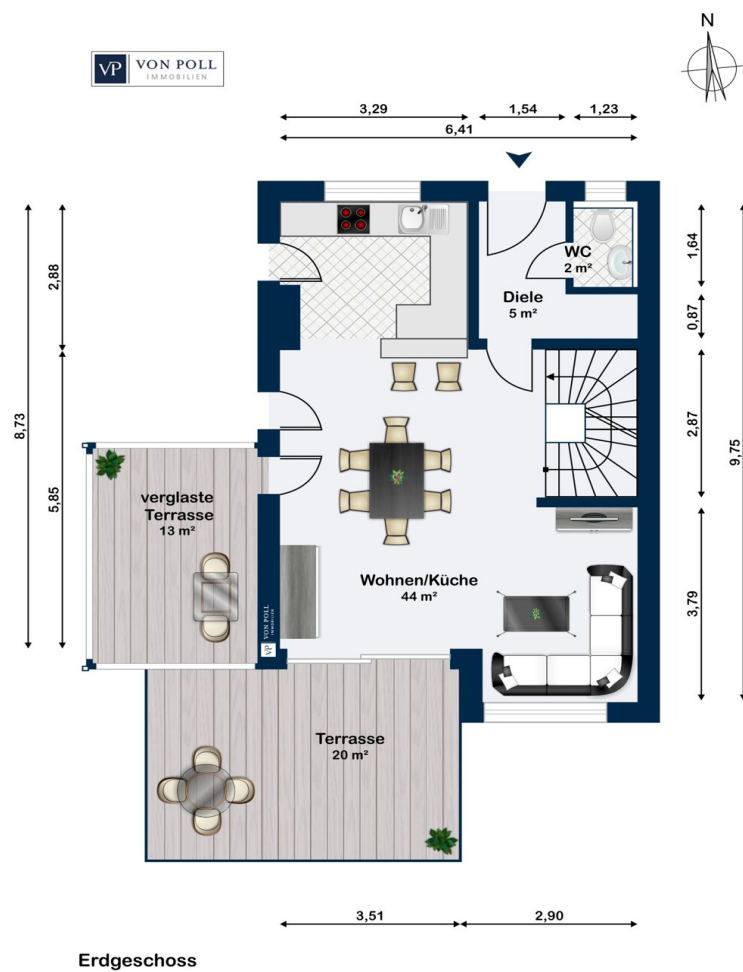
Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

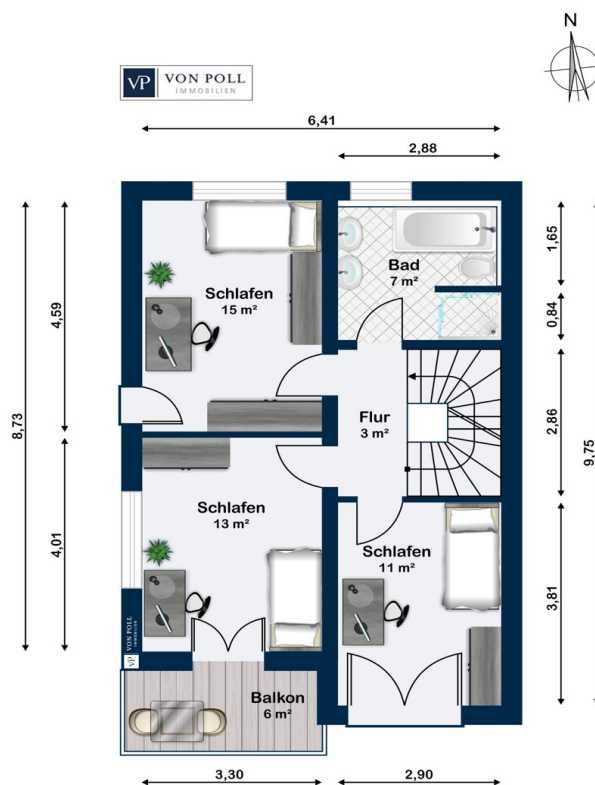
La propiedad



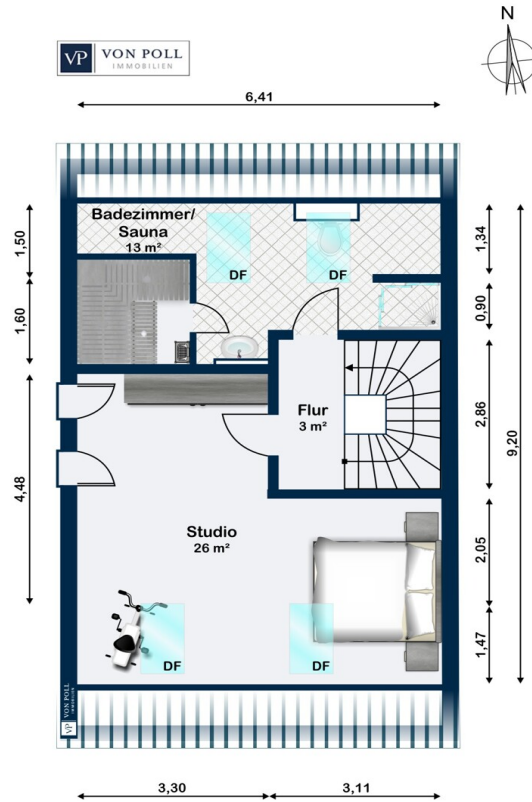
Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Planos de planta

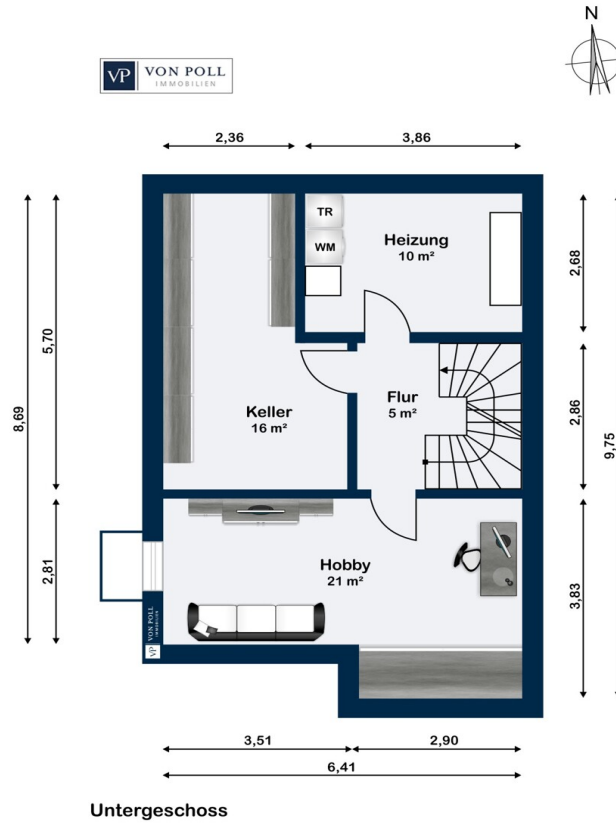




Obergeschoss



Dachgeschoss



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Una primera impresión

¡Bienvenido a esta espaciosa casa adosada! Construida en 2016, esta propiedad impresiona por su cuidada distribución y acabados de alta calidad. La casa ofrece un total de cinco habitaciones, incluyendo tres dormitorios bien proporcionados en la planta superior y un espacioso estudio en el ático. Estas habitaciones pueden utilizarse como dormitorios principales, dormitorios infantiles, habitaciones de invitados u oficinas, ofreciendo numerosas posibilidades de diseño para diferentes estilos de vida. Dos modernos baños completan la sala de estar: el amplio baño en la planta superior cuenta con bañera, ducha a ras de suelo y grifería de alta calidad. Un segundo baño con ducha a ras de suelo se encuentra en el ático. Un aseo de invitados en la planta baja ofrece mayor comodidad. El corazón de esta propiedad es el luminoso salón-comedor con cocina abierta. La cocina abierta está equipada con electrodomésticos Miele y Bora de alta gama, satisfaciendo todas las necesidades en cuanto a comodidad y funcionalidad. El amplio espacio cuenta con suelos de madera, una escalera de ladrillo con peldaños de madera y ventanales de suelo a techo con persianas eléctricas. Otras características de esta casa adosada incluyen calefacción por suelo radiante, una moderna bomba de calor aerotérmica, un sistema fotovoltaico de 9,4 kW, una batería de almacenamiento de 11,7 kW y una ventilación eficiente, lo que garantiza que la casa cumpla con las normas actuales de eficiencia energética. Un sistema de alarma proporciona mayor seguridad. Otra ventaja es la versátil sala de ocio en el sótano, ideal para actividades deportivas, una oficina en casa o simplemente como lugar de descanso. Quienes valoran la relajación en casa apreciarán la sauna finlandesa. Las zonas exteriores ofrecen varios espacios acogedores: una terraza orientada al sur con sombrilla y una terraza orientada al oeste con puertas correderas y techo amplían el espacio habitable al aire libre, creando las condiciones perfectas para reuniones sociales o momentos de tranquilidad en la naturaleza. En la planta superior, un balcón ofrece vistas a los alrededores. Una plaza de aparcamiento subterráneo y una plaza de aparcamiento cubierta en el garaje ofrecen un cómodo aparcamiento directamente en la casa. La ubicación presume de un tranquilo entorno residencial con excelentes conexiones con la vida urbana. Tiendas, colegios, guarderías y centros de ocio están a poca distancia, lo que convierte a esta casa en un hogar atractivo tanto para familias, parejas como para profesionales. ¿Desea obtener más información o concertar una visita personal? Nos complace presentarle esta atractiva casa adosada y brindarle una consulta completa in situ.

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Todo sobre la ubicación

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

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Otros datos

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Michael Zeller

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com