

Baierbrunn

Un havre de paix familial baigné de lumière, avec
sauna, jardin, terrasses ensoleillées et classement
énergétique A+.

CODE DU BIEN: 25251036



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164,67 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 316 m²

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25251036
Surface habitable	ca. 164,67 m ²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	01.09.2026
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2016
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	1.595.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2035
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	24.25 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La propriété



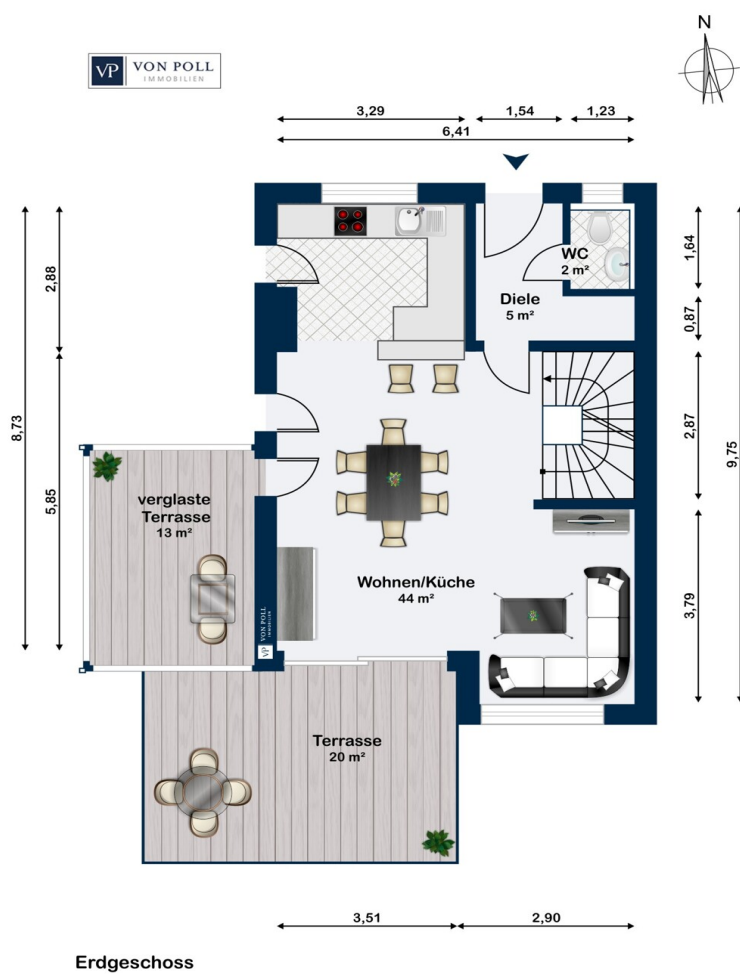
CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

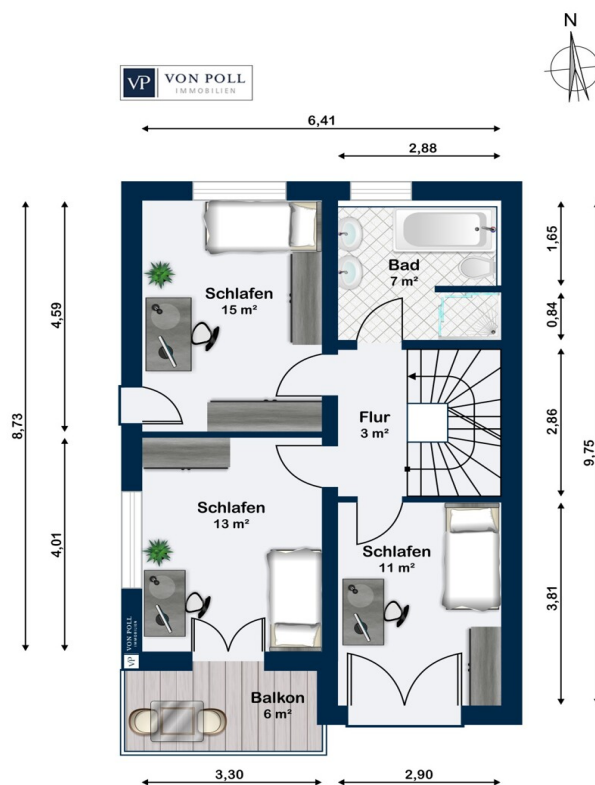
La propriété



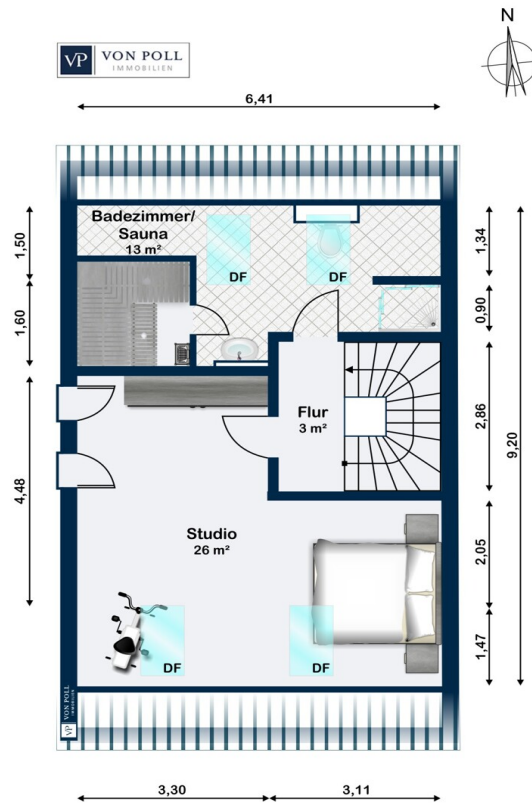
CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Plans d'étage

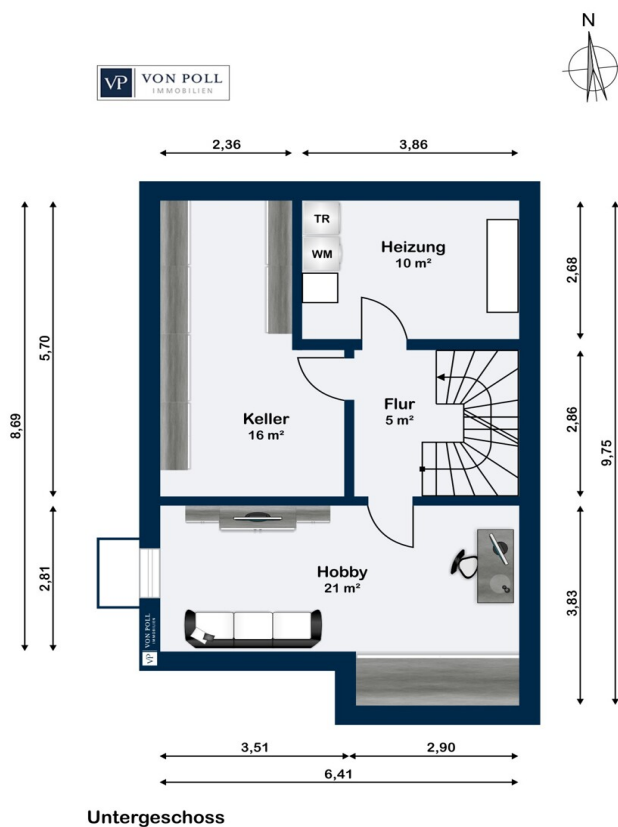




Obergeschoss



Dachgeschoss



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Une première impression

Bienvenue dans cette spacieuse maison jumelée ! Construite en 2016, cette propriété séduit par son agencement bien pensé et ses prestations haut de gamme. Elle offre cinq pièces au total, dont trois chambres de belles dimensions à l'étage et un studio spacieux aménagé dans les combles. Ces pièces peuvent servir de suite parentale, de chambre d'enfant, de chambre d'amis ou de bureau, offrant ainsi de nombreuses possibilités d'aménagement pour s'adapter à différents modes de vie. Deux salles de bains modernes complètent l'espace de vie : la grande salle de bains à l'étage est équipée d'une baignoire, d'une douche à l'italienne et d'une robinetterie de qualité. Une seconde salle de bains avec douche à l'italienne se trouve dans les combles. Un WC au rez-de-chaussée offre un confort supplémentaire. Le cœur de cette maison est son espace de vie lumineux comprenant un séjour/salle à manger et une cuisine ouverte. Cette dernière est équipée d'appareils haut de gamme Miele et Bora, pour un confort et une fonctionnalité optimaux en cuisine. Le généreux séjour bénéficie d'un parquet, d'un escalier en briques avec marches en bois et de baies vitrées avec volets roulants électriques. Cette maison jumelée offre de nombreux atouts, notamment un chauffage au sol, une pompe à chaleur air-air moderne, un système photovoltaïque de 9,4 kW, une batterie de stockage de 11,7 kW et une ventilation performante, garantissant ainsi sa conformité aux normes énergétiques actuelles. Un système d'alarme assure une sécurité renforcée. Au sous-sol, une pièce polyvalente peut être aménagée en salle de loisirs, en bureau ou simplement en espace de détente. Les amateurs de relaxation apprécieront le sauna finlandais. Les espaces extérieurs offrent de belles perspectives : une terrasse exposée sud avec un store et une terrasse exposée ouest avec baies vitrées coulissantes et toit prolongent l'espace de vie vers l'extérieur, créant un cadre idéal pour recevoir ou profiter de moments de calme en pleine nature. À l'étage, un balcon offre une vue dégagée sur les environs. Un parking souterrain et un abri voiture permettent de garer facilement sa voiture devant la maison. Située dans un quartier résidentiel paisible, la maison bénéficie d'une excellente desserte. Commerces, écoles, crèches et centres de loisirs sont facilement accessibles, faisant de cette maison un lieu de vie idéal pour les familles, les couples et les actifs. Vous souhaitez en savoir plus ou organiser une visite ? Nous serions ravis de vous présenter cette charmante maison jumelée et de vous fournir des conseils complets sur place.

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Michael Zeller

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com