

Baierbrunn

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

**CODE DU BIEN: 26251005**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PRIX D'ACHAT: 1.595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 164,67 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 316 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 26251005 - 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: 26251005 - 82065 Baierbrunn**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26251005	Prix d'achat	1.595.000 EUR
Surface habitable	ca. 164,67 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	5	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	4	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 80 m <sup>2</sup>
Année de construction	2016	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	24.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.09.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2016

CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



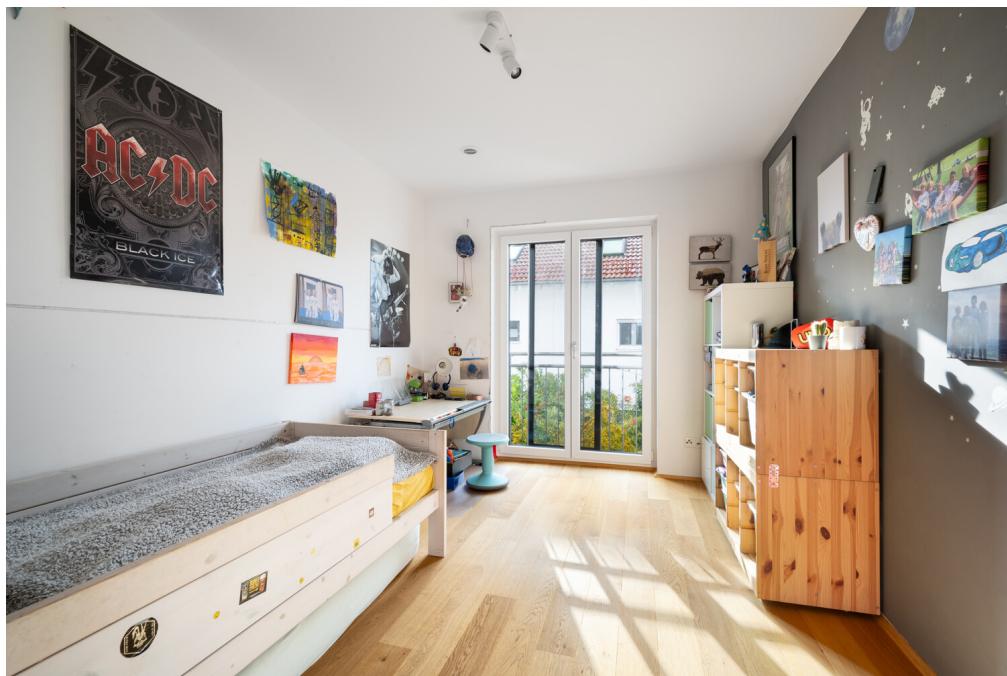
CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



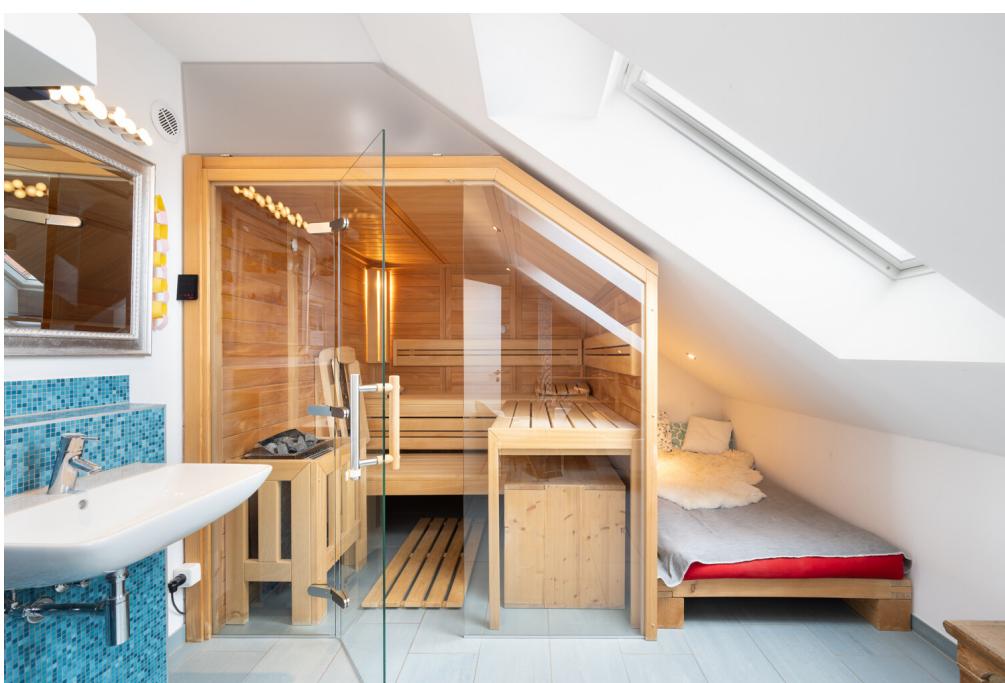
CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



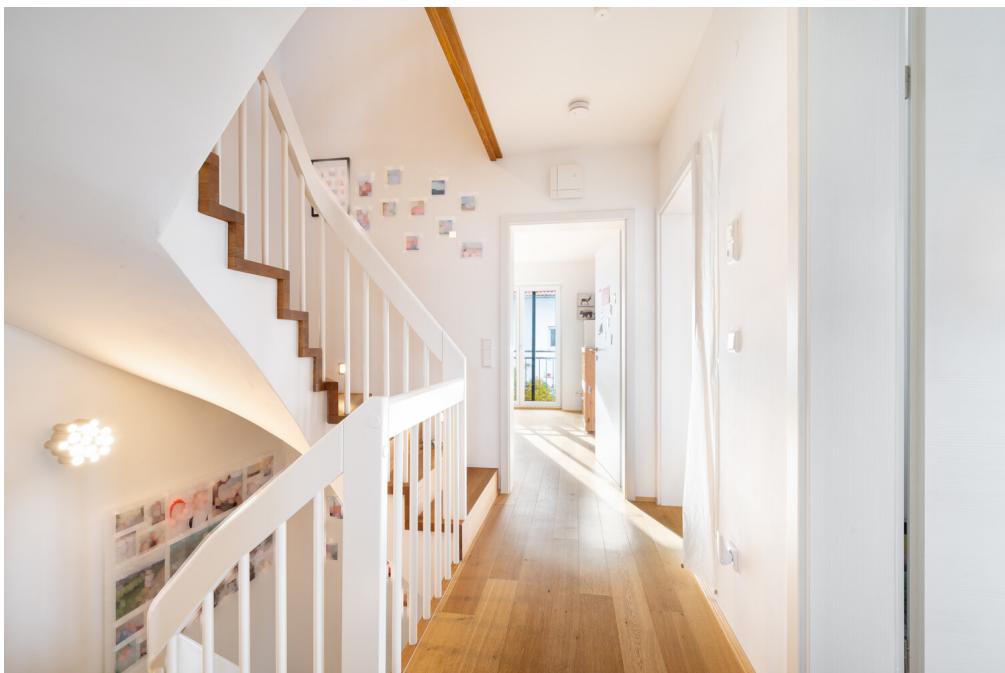
CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## La propriété



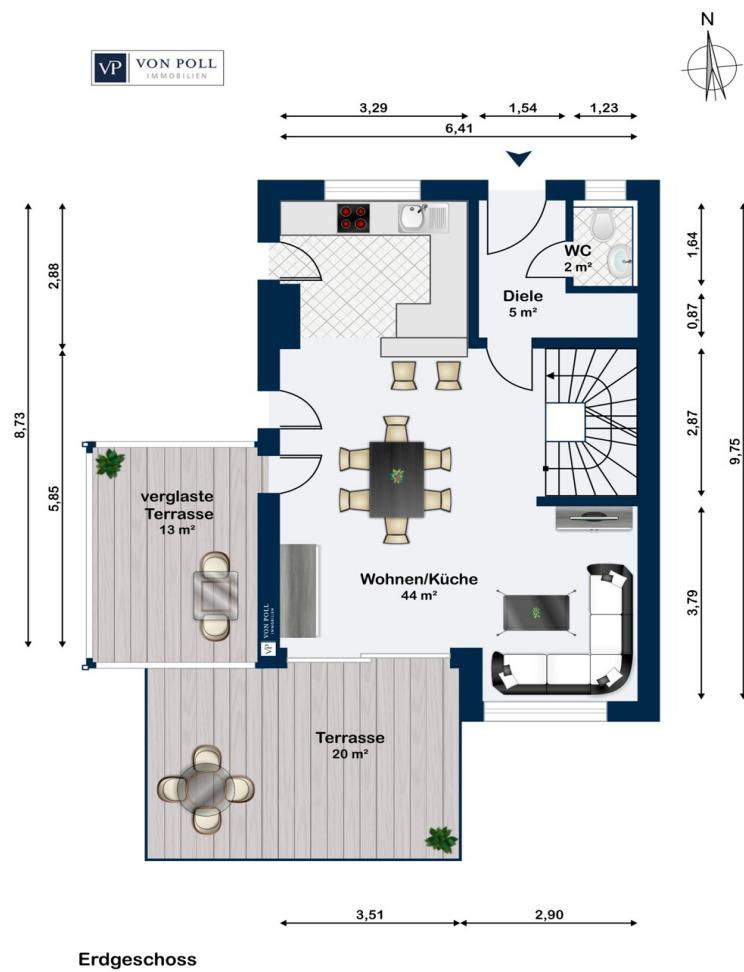
CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

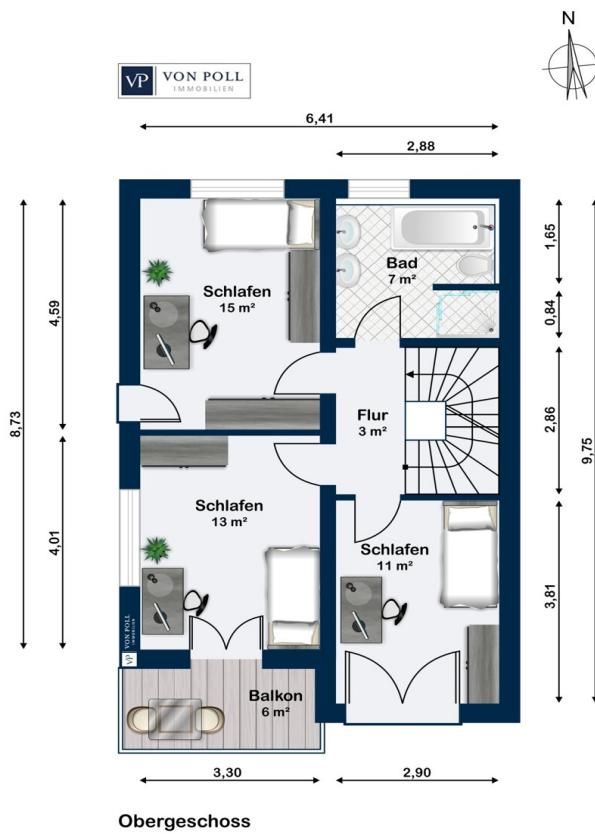
## La propriété

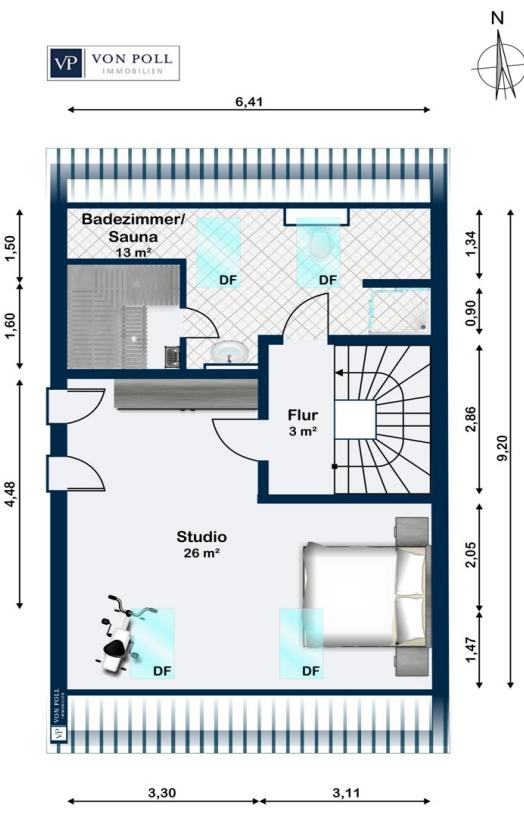


CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn

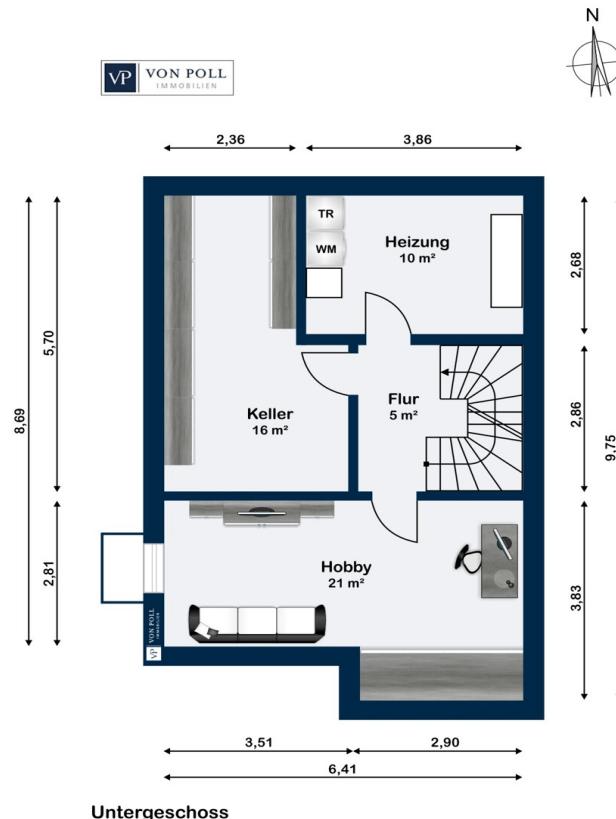
## Plans d'étage







Dachgeschoß



Untergeschoß

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: 26251005 - 82065 Baierbrunn

## Une première 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.

CODE DU BIEN: 26251005 - 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: 26251005 - 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 ausgebauten Radwege führen entlang der Isar bis München und in Richtung Starnberger See. Kindergärten und Grundschule sind in Baierbrunn fußläufig zu erreichen.

**CODE DU BIEN: 26251005 - 82065 Baierbrunn**

## Plus d'informations

### 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 26251005 - 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](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

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

---

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