

Baierbrunn

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

????????? ??????????: 25251036



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

???? ??????: 1.595.000 EUR • ??????????: ca. 164,67 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 316 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ??? ??????

|                    |                           |                  |                       |
|--------------------|---------------------------|------------------|-----------------------|
| ???????? ????????? | 25251036                  | ???? ?????       | 1.595.000 EUR         |
| ????????           | ca. 164,67 m <sup>2</sup> | ????????         | Käuferprovision       |
| ???? ?????         | ????????????????          |                  | beträgt 2,38 % (inkl. |
| ???????????? ??    | 01.09.2026                |                  | MwSt.) des            |
| ????????           | 5                         |                  | beurkundeten          |
| ???????????? ??    | 4                         | ????????         | Kaufpreises           |
| ????????           |                           | ????????         | ??????                |
| ????????           | 2                         | ???????????????? | ca. 80 m <sup>2</sup> |
| ???? ?????????     | 2016                      | ?????            |                       |
| ????? ?????????    | 1 x ????????? ??          | ??????, WC       |                       |
|                    | ????????????, 1 x         | ??????????,      |                       |
|                    | ???????? ?????????        | ??????, ?????,   |                       |
|                    |                           | ????????         |                       |

??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

????????????? ??????????

|                                                    |                                        |                                                                               |               |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>??????????            | ?????????????????<br>????????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                  | ???????????????                        | ??????? ???????<br>????????????                                               | 24.25 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 05.09.2035                             | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                 | A+            |
| ????? ???????????                                  | ???????? ???????????<br>????? / ?????? | ????? ?????????????<br>?????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2016          |

??????? ???????? : 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



??????? ???????? : 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



??????? ???????? : 25251036 - 82065 Baierbrunn

?? ????????



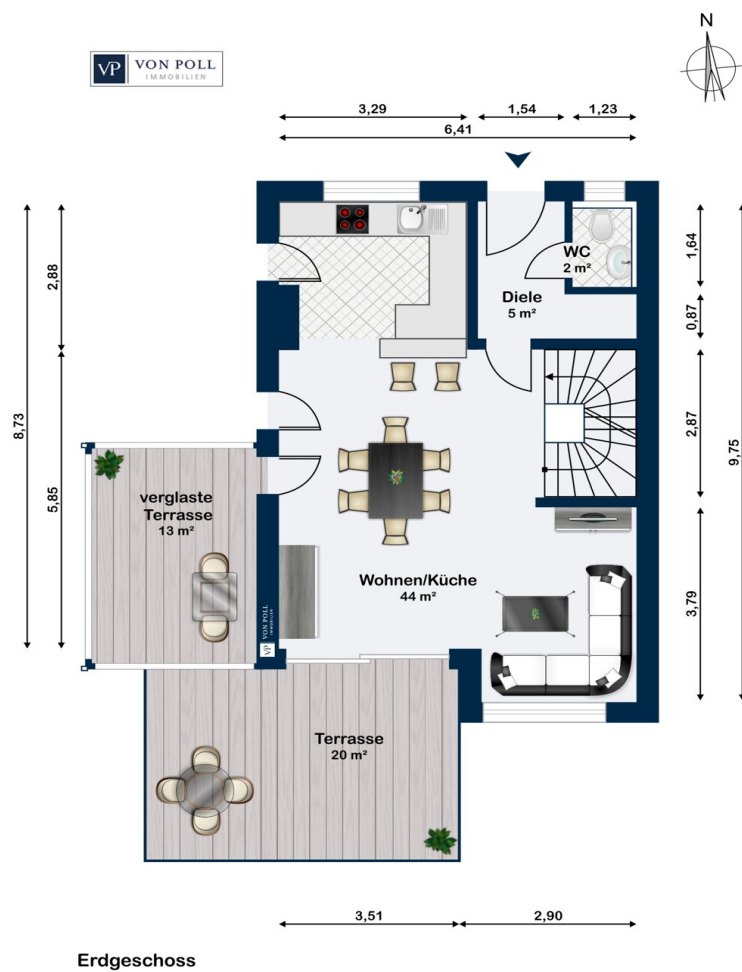
??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

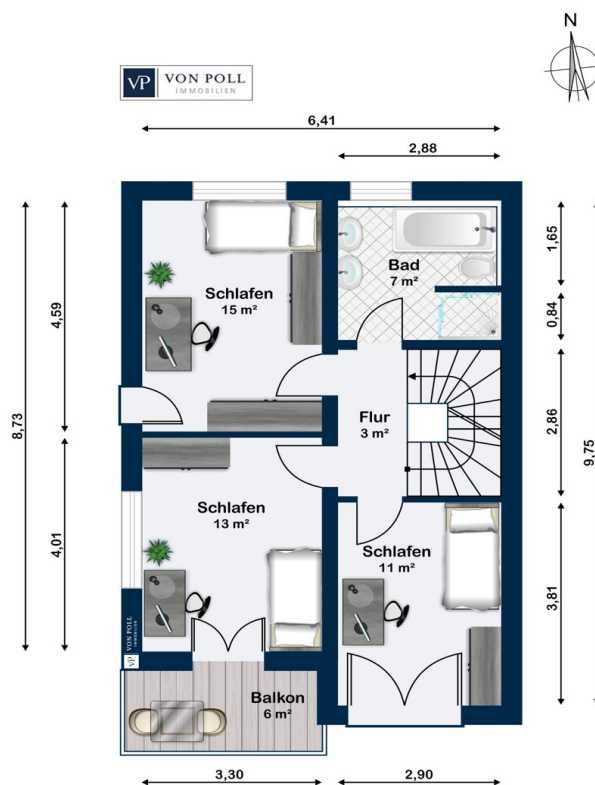
?? ????????



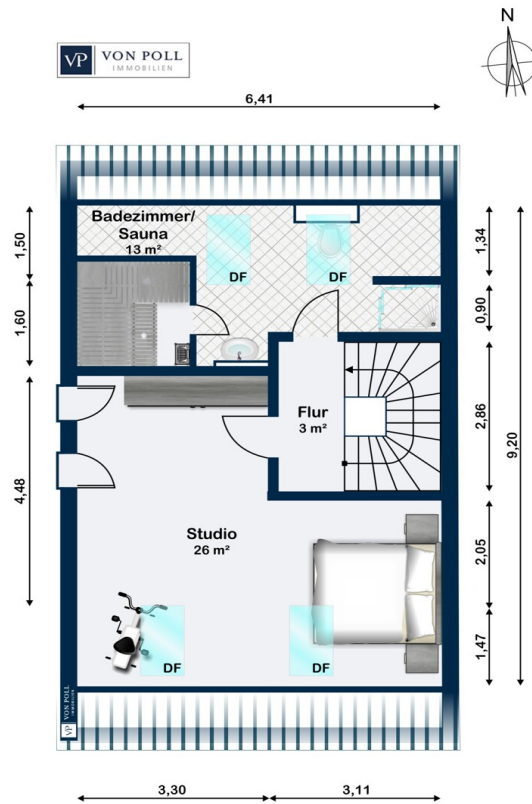
??????? ?????????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

???????

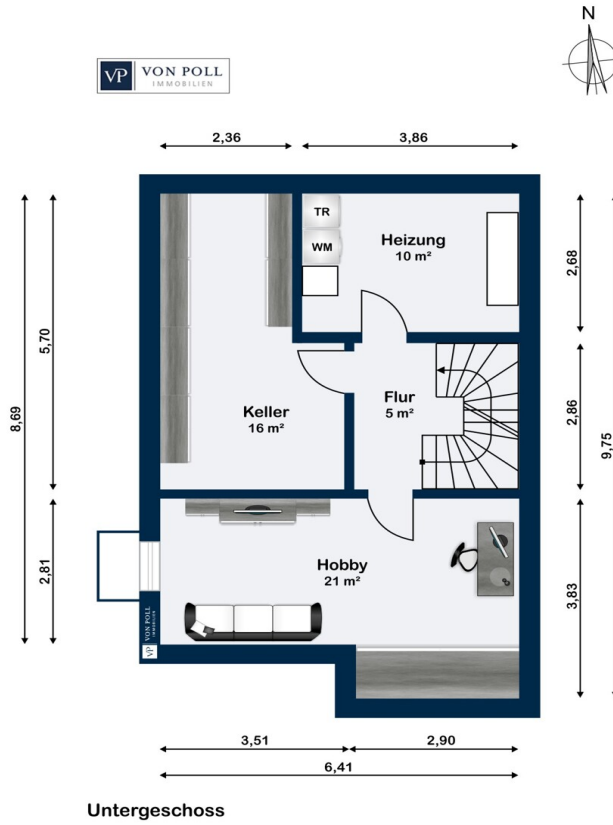




Obergeschoss



Dachgeschoss



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## ??? ?????? ??????????

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 Innentritten mit Holzbelag 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.

??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

?????? ??????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 24.25 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2016.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ???????: 25251036 - 82065 Baierbrunn

????????????? ???????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Michael Zeller

---

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

???? ?????????? ???????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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