

**Baierbrunn**

# Das Gefühl, endlich angekommen zu sein: Ihr neues Familienzu Hause mit Energieklasse A+

**Αριθμός ακινήτου: 26251010**



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

**ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 1.450.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 164,67 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 5 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 354 m<sup>2</sup>**

**Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατοψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26251010
Επιφάνεια	ca. 164,67 m <sup>2</sup>
Σχήμα στέγης	Στεγανωτική οροφή
Δωμάτια	5
Κατάσταση του ακινήτου	4
τουαλέτα	2
Έτος κατασκευής	2016
Χώρος στάθμευσης	1 x Στέγασμα για αυτοκίνητο, 1 x Υπογείο πάρκινγκ

Τιμή αγοράς	1.450.000 EUR
Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 80 m <sup>2</sup>
Έπιπλα	Βεράντα, WC επισκεπτών, Σάουνα, Κήπος, Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Υποδαπέδια θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	BEDARF
Πηγή ενέργειας	Ηλεκτρισμός	Τελική ζήτηση ενέργειας	24.25 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	05.09.2035	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	A+
Πηγή ενέργειας	Αντλία θερμότητας αέρα / νερού	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	2016

Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Το ακίνητο



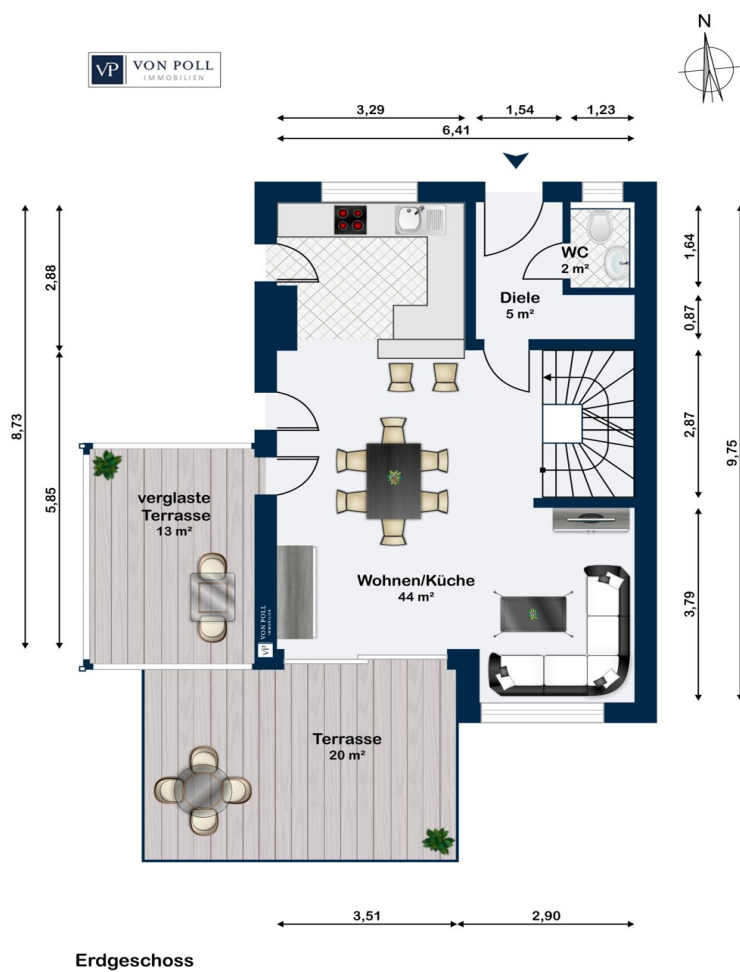
Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

## Το ακίνητο

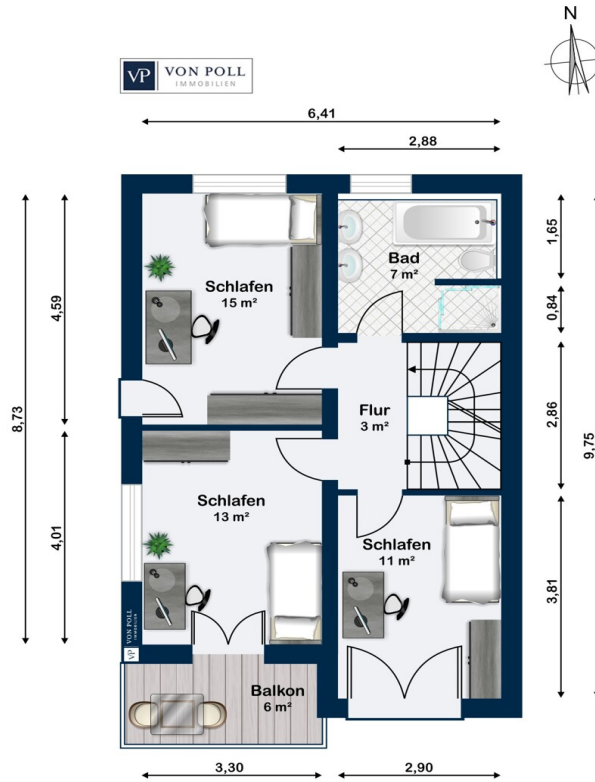


Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn

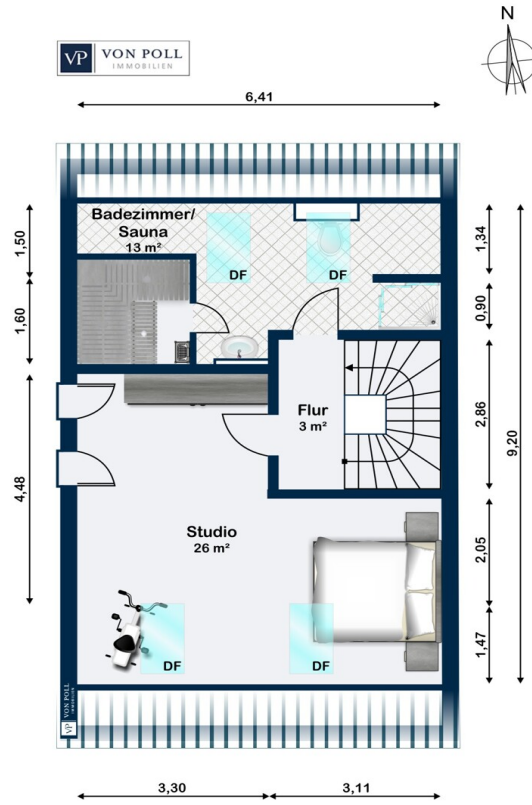
## Κάτοψη



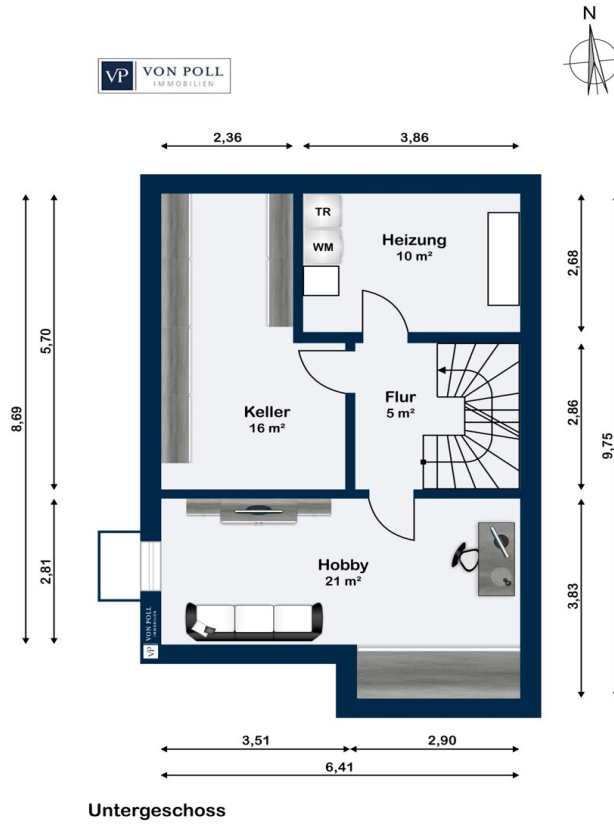
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Μια πρώτη εντύπωση

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese großzügige und attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2016 überzeugt durch ein klares, familienfreundliches Wohnkonzept und eine absolut hochwertige Ausstattung. Auf insgesamt 5 Zimmern bietet das Haus viel Raum für individuelle Lebenskonzepte, ob für Familien, Paare oder anspruchsvolle Berufstätige.

Das Herzstück des Hauses im Erdgeschoss ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich. Die nahtlos integrierte, offene Küche ist mit Premium-Geräten von Miele und Bora ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Ein praktisches Gäste-WC sorgt auf dieser Ebene für zusätzliche Flexibilität. Im Obergeschoss erwarten Sie drei gut geschnittene Schlafzimmer, die sich ideal als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Zudem bietet hier ein Balkon einen schönen Blick ins direkte Umfeld. Ein geräumiges Studio im Dachgeschoss schafft weiteren Freiraum für Ihre Ideen. Das absolute Highlight auf dieser Ebene ist die eigene finnische Sauna als privater Rückzugsort für pure Entspannung. Im Untergeschoss findet sich ein individuell nutzbarer Hobbyraum, der sich perfekt für das Home-Office oder sportliche Aktivitäten eignet.

Das Haus verfügt über zwei zeitgemäß ausgestattete Badezimmer. Das großzügig geschnittene Hauptbad im Obergeschoss ist mit einer Badewanne, einer bodentiefen Dusche und hochwertigen Armaturen versehen. Ein zweites, praktisches und modernes Bad im Dachgeschoss ist ebenfalls mit einer bodentiefen Dusche ausgestattet.

Die Immobilie punktet mit edlen Materialien und einem nachhaltigen, durchdachten Energiekonzept. Dazu gehören Dielenböden, gemauerte Innentreppen mit

Holzbelag sowie bodentiefe Fenster mit elektrischen Rollläden. Eine Fußbodenheizung im gesamten Haus wird durch eine moderne Luft-Wärmepumpe betrieben. Eine effiziente Wohnraumlüftung für ein optimales Raumklima sorgt. Eine Photovoltaik-Anlage mit circa 9,4 KW, gekoppelt mit einer Speicherbatterie mit circa 11,7 KW, macht das Haus energetisch zukunftssicher. Für ein sicheres Wohngefühl sorgt eine installierte Alarmanlage.

Der Außenbereich erweitert Ihren Wohnraum ins Freie und bietet für jede Tageszeit den passenden Rückzugsort im Grünen. Die Südterrasse ist mit einem eleganten Sonnensegel ausgestattet, während die Westterrasse überdacht und mit flexiblen Schiebeelementen versehen ist, was sie ideal für gesellige Stunden bei jedem Wetter macht.

Bequeme und sichere Parkmöglichkeiten bieten ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein überdachter Carport-Stellplatz direkt am Haus.

Die Doppelhaushälfte befindet sich in einem ruhigen Wohnumfeld. Ist dennoch hervorragend an das städtische Leben angebunden. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeiteinrichtungen sind bequem und schnell erreichbar.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Sie möchten mehr erfahren oder dieses besondere Haus persönlich besichtigen? Wir freuen uns darauf, Ihnen diese ansprechende Immobilie vorzustellen und beraten Sie gerne umfassend vor Ort.

**Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

- 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

**Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Όλα για την τοποθεσία

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Άλλες πληροφορίες

### 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26251010 - 82065 Baierbrunn**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

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)

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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