

Aying / Großhelfendorf

2022er BAUFRITZ Einfamilienhaus in überragender Bau-Qualität und ruhiger Ortsrandlage

????????? ??????????: 25286134



www.von-poll.com

???? ??????: 1.850.000 EUR • ??????????: ca. 181 m² • ??????: 5 • ?????? ????: 509 m²

??????? ?????????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

???????? ??????????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25286134
????????????	ca. 181 m²
?????? ???????	???????????????? ??????
?????????	5
????????????? ???	4
????????????	
???????????	2
????? ??????????????	2022
?????? ??????????????	3 x ??????????????
	?????? ??????????????

????? ???????	1.850.000 EUR
??????	??????????????
	??????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????????????????	ca. 95 m²
??????	
????????	?????????, WC ??????????????, ??????, ??????, ?????????????????? ?????????

??????? ?????????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ??????? ??????????	15.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ??????? ???	12.04.2033	?????????? ????????????? ??????????	A+
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2022

??????? ???????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

?? ????????



??????? ???????? : 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

?? ????????



??????? ???????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

?? ????????



??????? ???????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

Wir sind sehr froh, Ihnen das noch beinahe nagelneue Einfamilienhaus in der Gemeinde Aying anbieten zu können, das die außergewöhnlich renommierte Firma BAUFRITZ im Jahr 2022 errichtet hat, und das sich durch eine besonders ökologische Bau-Qualität auszeichnet.

Endlich Platz ... Man betritt das Haus und ist nicht in einem kleinen Gang inmitten einer Ansammlung von Gummistiefeln, Turnbeuteln, Taschen, Schulranzen, Jacken und Hundeleinen. Stattdessen gibt es eine geräumig geplante Garderobe mit einem Wandelement vom eigentlichen Eingangsbereich getrennt. Hier könnte später auch neben dem Gäste-WC mal ein Büroraum entstehen.

Pures Wohlfühlgefühl entsteht, wenn man in den offenen Wohnbereich gelangt: Der Holzboden, naturbelassen und schadstofffrei, die sichtbare Holzbalkendecke, weiß pigmentiert. Wo immer man sich im Erdgeschoss befindet, geht der Blick ins Grüne: Ein beispielloses Wohlfühl-Wohnen, wenn sich die Familie im offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich trifft und Freunde oft zu Gast sein werden. Im Sommer findet das Leben draußen im Garten und auf der umlaufenden Terrasse statt, an kühleren Tagen am behaglichen Kaminofen.

Über ein sehr helles und bis zum Dach offen gestaltetes Treppenhaus gelangt man in das Obergeschoss. Hier besticht jedes der 4 Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer durch eine enorme Deckenhöhe, die zusammen mit den großen Fenstern und dem unverbaubaren Weitblick für ein unglaubliches Raumgefühl sorgt. Die beiden Bäder auf dieser Etage sind ebenfalls großzügig gestaltet und haben mit den hochwertigen Materialien und den modernen Armaturen die perfekte Mischung aus Luxus und Gemütlichkeit.

Komplettiert wird das Haus durch das Kellergeschoss, in dem sich 2 Abstellräume und der Technikraum befinden. Außerdem gibt es auf dem Grundstück 3 Stellplätze, an denen nachträglich auch ein Carport gebaut werden könnte.

Mit seiner modernen und zugleich naturbelassenen, vertikal angeordneten Lärchen-Holzfassade fügt sich das zweistöckige Wohnhaus harmonisch in die ländliche Umgebung und schafft eine perfekte Verbindung zwischen den Wiesen, dem Waldrand und dem Haus.

Ein stillvoller, moderner und nachhaltig gebauter Traum, der nach Notartermin und Kaufpreiszahlung spätestens im August 2026 zum Eigennutz zur Verfügung steht, nach Absprache ggf. auch früher.

??????? ?????????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

Einfamilienhaus der Firma BAUFRITZ

- Holz-Alu-Fenster
- Vollholztüren
- hochwertiges Eichnholz Parkett
- Insektengitter und Rollo in jedem Zimmer - Im EG Lamellen Rollo
- Küche: Neupreis 65.000,- Euro: Miele Geräte, Berbel Dunstabzug
- Wasseranschluss für weiteren Kühlschrank in der Speisekammer
- sogenannte Silbermatte - kein Handynetz
- spezielle Stromkabel - kein Elektrosmog
- Steckdosen - ohne Elektrosmog wenn nichts angesteckt ist.
- jedes Zimmer hat LAN Anschluss
- Entkalkungsanlage
- Brunnen
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Luft-Wärmepumpe "Viesmann"
- Stromspeicher 19 KW - Wallbox
- Ganzheitliches Gesundheitskonzept mit ausgezeichnetem

Raumklima

- Jedes BAUFRITZ-Haus wird mit dem strengsten Siegel für Wohngesundheit zertifiziert:

VDB-Zert

- Effektive X-und E-Elektrosmog-Schutztechnik und abgeschirmte Elektroinstallation
- Hochwertige Ausstattung: Fußbodenheizung, Echtholzparkett, Vollholztüren, renommierte und namhafte Markenhersteller: Sanitär, Fliesen etc.
- Wärmedämmung „HOIZ“: Der biologischer Naturdämmstoff aus Holzspänen – eigens von der Fa. BAUFRITZ entwickelt - von Natureplus geprüft und IBN-zertifiziert

??????? ???????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

Diese Einfamilienhaus liegt im Südosten des Landkreises München in der Gemeinde Aying im Ortteil Großhelfendorf, wo ca. 1.600 Einwohner leben. Das "prämierte" Haus liegt am Ende einer reinen Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr in absolut ruhiger Lage.

Das Gemeindegebiet mit seinen Ortsteilen und der malerischen Natur ein beliebtes Ausflugs- und Tourismusziel - das romantische Mangfalltal befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Ebenso erreichen Sie den bekannten Tegernsee, die Alpen und viele weitere beliebte Ausflugsziele, wie z.B. den Bergtierpark Blindham, den Ayinger Biergarten und kulturelle Highlights in kürzester Zeit, das macht den Münchner Süd-Osten so begehrenswert.

Neben zwei größeren Arbeitgebern sind es aber auch gerade die kleinen Handwerksbetriebe, die Landwirtschaft, die Dienstleister sowie der Einzelhandel, die zu einer vielfältigen Wirtschaftsstruktur in dieser Gemeinde beitragen.

Für die Freizeitgestaltung bestehen vom Tennisplatz bis zum Sportplatz, in einmalige Natur gebettet, unzählige Möglichkeiten.

Das Objekt befindet sich am Ortsrand mit einmaligem Blick über die Felder, der Gemeinde Großhelfendorf.

Fußläufig ist man in wenigen Minuten am Bus (Bad Aibling-Aying) und an der S-Bahn-Haltestelle der Linie S5, von der aus man in ca. 35 Minuten die Münchner Innenstadt erreicht.

Den Flughafen München-Erding erreicht man in etwa 50 Minuten mit dem Auto, ca. 10 Fahrminuten sind es bis zur A8 München-Salzburg oder zur A99, der Ostumfahrung Münchens.

??????? ?????????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 12.4.2033.

Endenergiebedarf beträgt 15.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.

Die Energieeffizienzklasse ist A+.

??????? ?????????: 25286134 - 85653 Aying / Großhelfendorf

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

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

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

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

www.von-poll.com