

Baierbrunn

# Fényes családi üdülőhely szaunával, kerttel, napozóteraszokkal és A+ energiasztályú besorolással

VP azonosító: 25251036



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

VÉTELÁR: 1.595.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 164,67 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 316 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Áttekintés

VP azonosító	25251036
Hasznos lakótér	ca. 164,67 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérhető	01.09.2026
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	2016
Parkolási lehetőségek	1 x Beálló, 1 x Mélygarázs

Vételár	1.595.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.09.2035
Energiaforrás	Hoszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	24.25 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2016



VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan



VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan





VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az ingatlan





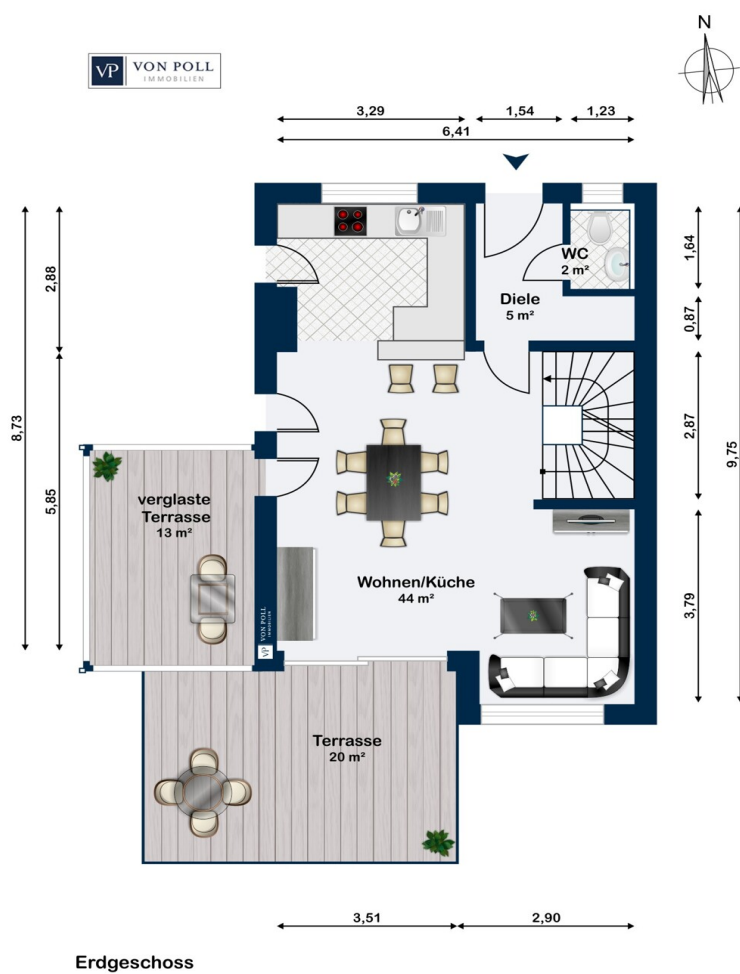
VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

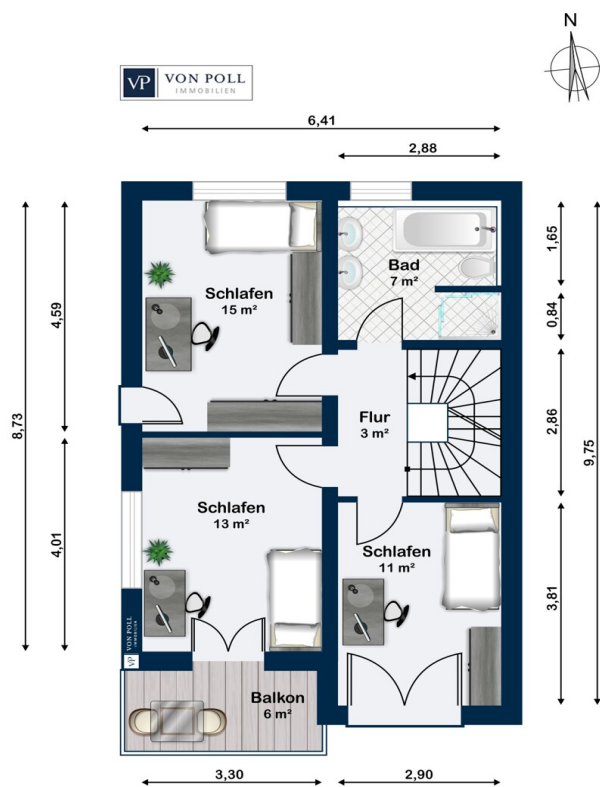
## Az ingatlan



VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

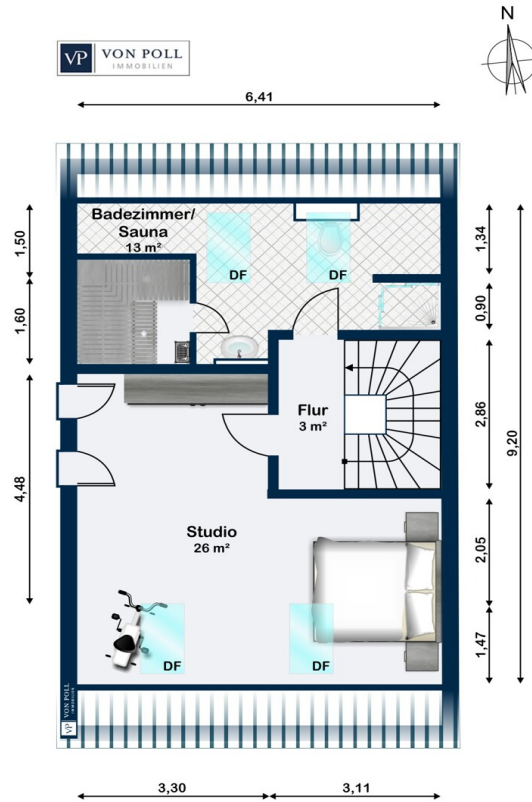
## Alaprajzok



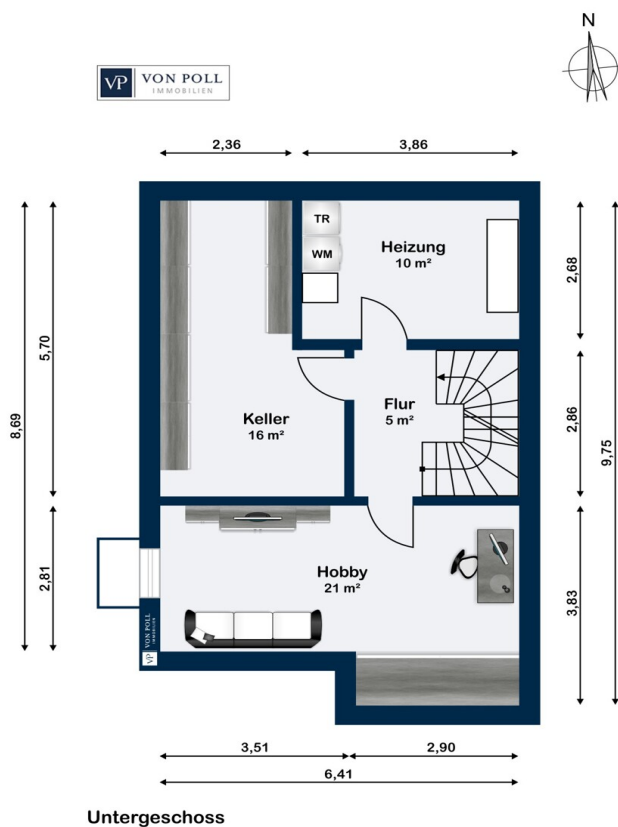


Obergeschoss





Dachgeschoss



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Az első benyomás

Üdvözljük ebben a tágas ikerházban! A 2016-ban épült ingatlan lenyugózi a jól megtervezett elrendezésével és a magas színvonalú felszereltségével. A házban összesen öt szoba található, köztük három arányos hálószoba az emeleten és egy tágas stúdió a tetotérben. Ezek a szobák használhatók fő hálósobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodaként, számos kialakítási lehetőséget kínálva a különböző életstílusokhoz. Két modern fürdoszoba teszi teljessé a lakóteret – a felső emeleten található nagy fürdoszobában kád, zuhanykabin és kiváló minőségű szerelvények találhatók. A tetotérben egy második, zuhanykabinos fürdoszoba található. A földszinten található vendég WC további kényelmet biztosít. Az ingatlan szíve a világos nappali és étkező, valamint a nyitott konyha. A nyitott konyha csúcskategóriás Miele és Bora készülékekkel van felszerelve, így a főzési kényelem és a funkcionalitás terén semmi kívánnivalót nem hagy maga után. A tágas lakótér keményfa padlóval, fa lépcsőfokokkal ellátott téglalépcsővel és elektromos redonyokkal ellátott, padlótól a mennyezetig érő ablakokkal büszkélkedhet. Az ikerház további jellemzői közé tartozik a padlófűtés, a modern levegő-víz hőszivattyú, a 9,4 kW-os fotovoltaikus rendszer, a 11,7 kW-os akkumulátor és a hatékony szellőzés, amelyek biztosítják, hogy a ház megfeleljen a jelenlegi energiahatékonysági előírásoknak. A riasztórendszer további biztonságot nyújt. További előny a sokoldalúan használható hobbiszoba az alagsorban, amely ideális sporttevékenységekhez, dolgozószobának vagy egyszerűen csak pihenőhelynek. Azok, akik értékelik az otthoni kikapcsolódást, értékelni fogják a finn szaunát. A kültéri területek számos hívogató teret kínálnak: egy déli fekvésű terasz napernyővel és egy nyugati fekvésű terasz tolóajtókkal és tetővel bővíti a kültéri lakóteret, tökéletes feltételeket biztosítva társasági összejövetelekhez vagy csendes pillanatokhoz a természetben. Az emeleten egy erkélyről kilátás nyílik a környékre. A ház mellett egy mélygarázzsal ellátott parkolóhely és egy fedett parkolóhely található a kocsibeállóban, amely kényelmes parkolást biztosít. A helyszín békés lakókörnyezettel büszkélkedhet, kiváló kapcsolatokkal a városi élettel. Bevásárlóközpontok, iskolák, óvodák és szabadidőközpontok mind könnyen elérhetőek, így ez a ház vonzó otthon családok, párok és dolgozó szakemberek számára egyaránt. Szeretne többet megtudni, vagy személyes megtekintést egyeztetni? Alig várjuk, hogy bemutatnassuk Önnek ezt a vonzó ikerházat, és örömmel biztosítunk átfogó helyszíni konzultációt.



VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## További információ / adatok

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+.

### 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 Handelsregistrauszugs, 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.

VP azonosító: 25251036 - 82065 Baierbrunn

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Michael Zeller

---

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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