

Baierbrunn

Un ambiente luminoso per famiglie con sauna,
giardino, terrazze solarium e classe energetica A+

Codice oggetto: 25251036



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,67 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 316 m²

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25251036
Superficie netta	ca. 164,67 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	01.09.2026
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2016
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	1.595.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 80 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Elettricità
Certificazione energetica valido fino a	05.09.2035
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	24.25 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A+
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



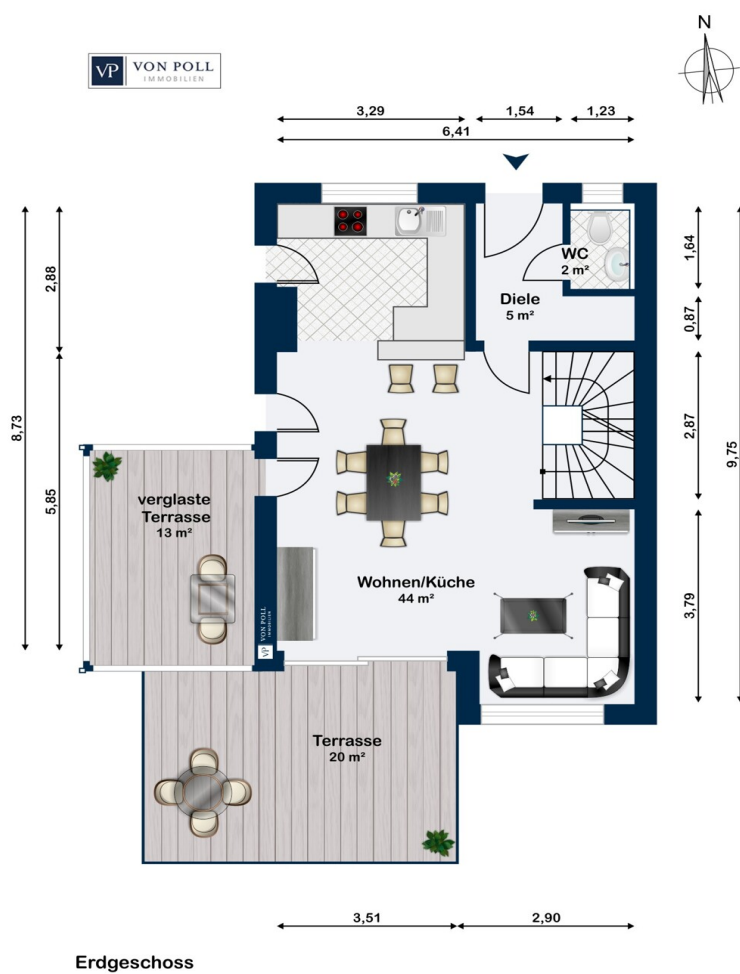
Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

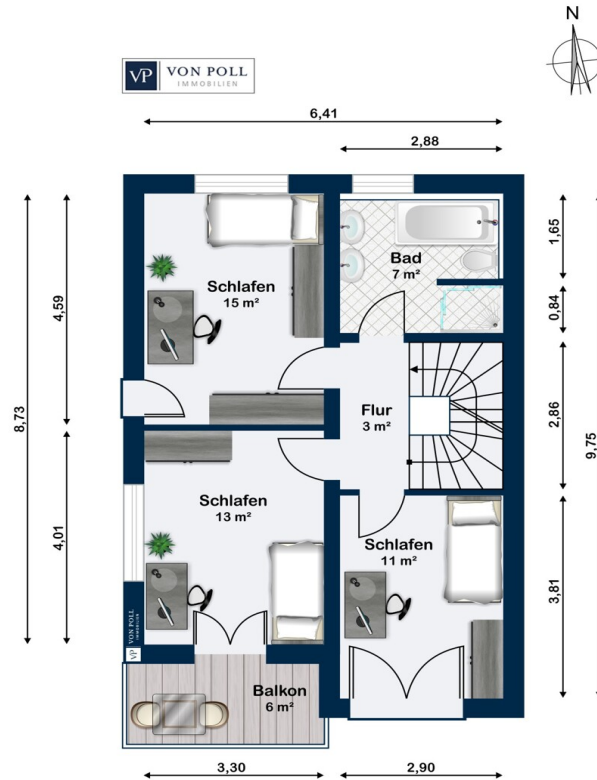
La proprietà



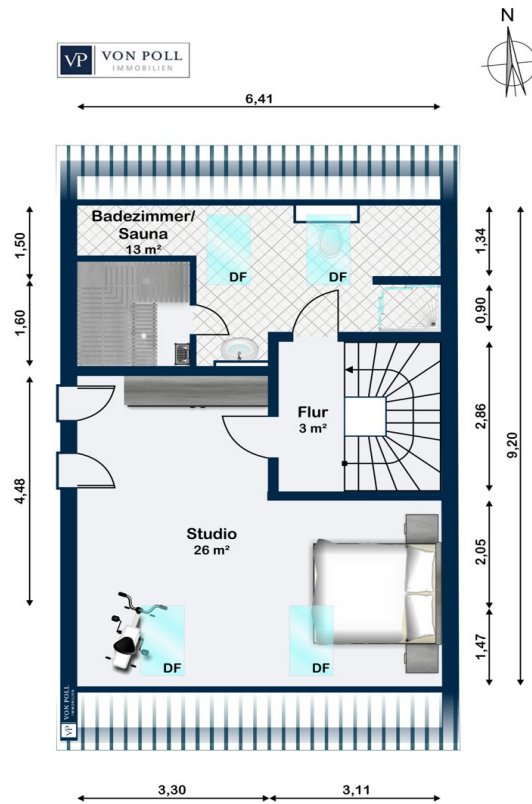
Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Planimetrie

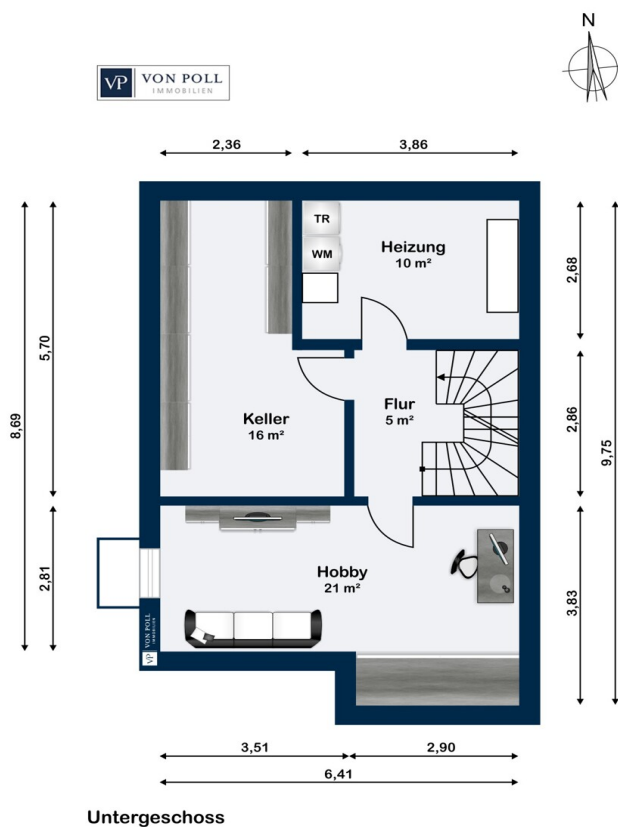




Obergeschoss



Dachgeschoss



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Una prima impressione

Benvenuti in questa spaziosa casa bifamiliare! Costruita nel 2016, questa proprietà colpisce per la sua disposizione ben progettata e le finiture di alta qualità. La casa offre un totale di cinque stanze, tra cui tre camere da letto ben proporzionate al piano superiore e un ampio studio in mansarda. Queste stanze possono essere utilizzate come camere da letto padronali, camerette, camere per gli ospiti o uffici, offrendo numerose possibilità di arredo per diversi stili di vita. Due bagni moderni completano la zona giorno: l'ampio bagno al piano superiore è dotato di vasca da bagno, cabina doccia e sanitari di alta qualità. Un secondo bagno con cabina doccia si trova in mansarda. Un bagno per gli ospiti al piano terra offre ulteriore comfort. Il cuore di questa proprietà è la luminosa zona giorno e pranzo con cucina a pianta aperta. La cucina a vista è dotata di elettrodomestici Miele e Bora di alta gamma, che soddisfano ogni desiderio in termini di comfort e funzionalità in cucina. L'ampia zona giorno vanta pavimenti in legno, una scala in mattoni con gradini in legno e finestre a tutta altezza con tapparelle elettriche. Ulteriori caratteristiche di questa casa bifamiliare includono il riscaldamento a pavimento, una moderna pompa di calore ad aria, un impianto fotovoltaico da 9,4 kW, una batteria di accumulo da 11,7 kW e un'efficiente ventilazione, che garantiscono il rispetto degli attuali standard di efficienza energetica. Un sistema di allarme garantisce una maggiore sicurezza. Un ulteriore vantaggio è la versatile sala hobby al piano seminterrato, ideale per attività sportive, come ufficio o semplicemente come rifugio. Chi apprezza il relax in casa apprezzerà la sauna finlandese. Gli spazi esterni offrono diversi spazi invitanti: una terrazza esposta a sud con tenda parasole e una terrazza esposta a ovest con porte scorrevoli e tettoia estendono lo spazio abitativo all'aperto, offrendo le condizioni perfette per incontri conviviali o momenti di tranquillità nella natura. Al piano superiore, un balcone offre una vista sui dintorni. Un parcheggio sotterraneo e un posto auto coperto nel parcheggio coperto offrono un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa. La posizione vanta un tranquillo contesto residenziale con ottimi collegamenti con la vita urbana. Negozi, scuole, asili e centri ricreativi sono tutti facilmente raggiungibili, rendendo questa casa una casa ideale per famiglie, coppie e professionisti. Desideri saperne di più o fissare un appuntamento per una visita personalizzata? Non vediamo l'ora di presentarti questa affascinante casa bifamiliare e saremo lieti di offrirti una consulenza completa in loco.

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 24.25 kwh/(m²*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 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.

Codice oggetto: 25251036 - 82065 Baierbrunn

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com