

Baierbrunn

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

Codice oggetto: 26251010



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 1.450.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 164,67 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 354 m²

Codice oggetto: 26251010 - 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: 26251010 - 82065 Baierbrunn

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26251010
Superficie netta	ca. 164,67 m ²
Tipologia tetto	a due falde
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	1.450.000 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: 26251010 - 82065 Baierbrunn

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	24.25 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	05.09.2035	Classe di efficienza energetica	A+
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2016

Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

La proprietà



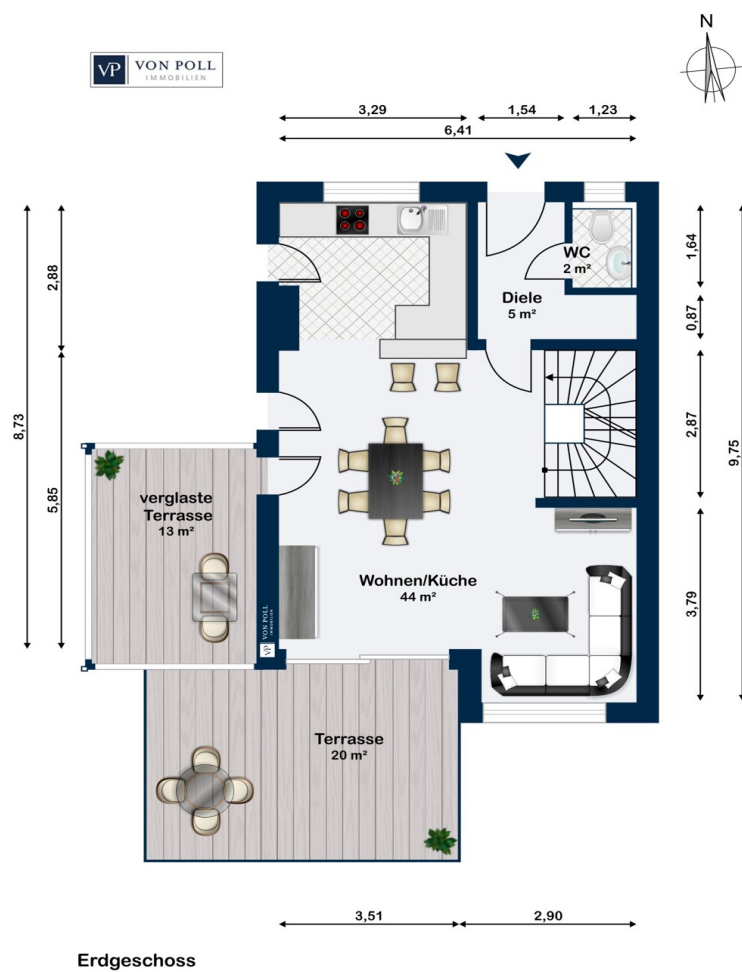
Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

La proprietà

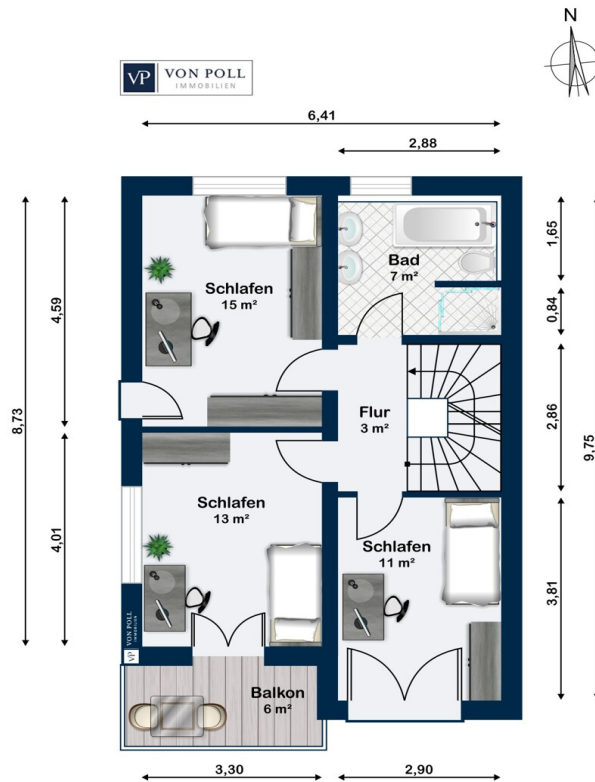


Codice oggetto: 26251010 - 82065 Baierbrunn

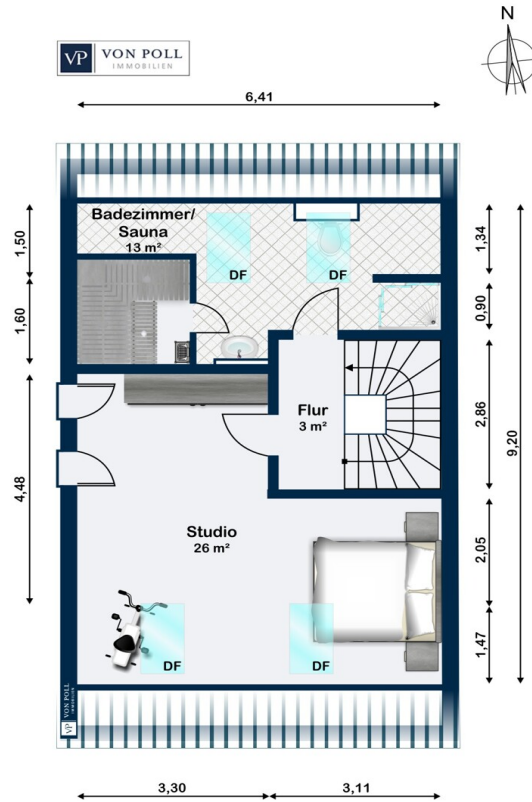
Planimetrie



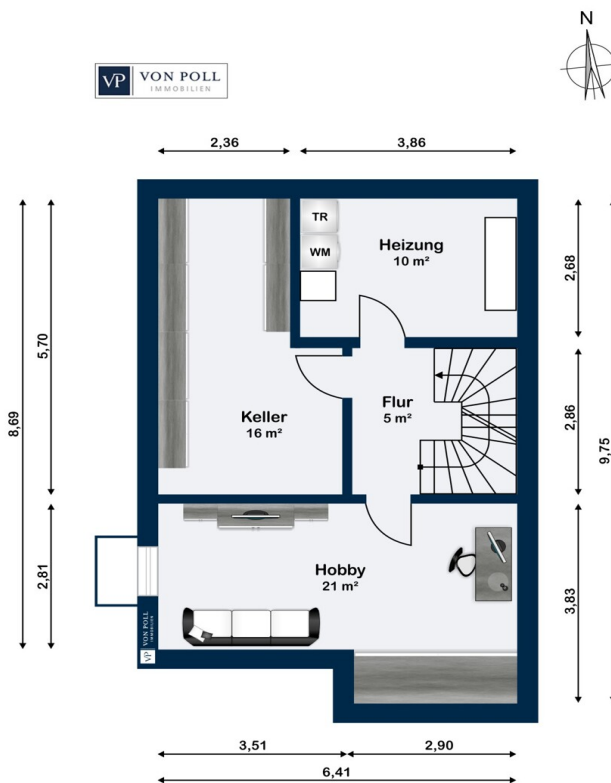
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 26251010 - 82065 Baierbrunn

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 26251010 - 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: 26251010 - 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: 26251010 - 82065 Baierbrunn

Ulteriori informazioni

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: 26251010 - 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