

Baierbrunn – Baierbrunn

# Kinderlachen erwünscht - Familienfreundliche Doppelhaushälfte in traumhaft idyllischer Lage

Objektnummer: 24251012



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

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166,71 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 566 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24251012
Wohnfläche	ca. 166,71 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2010
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	1.495.000 EUR
Haus	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 91 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	63.03 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	26.05.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Die Immobilie





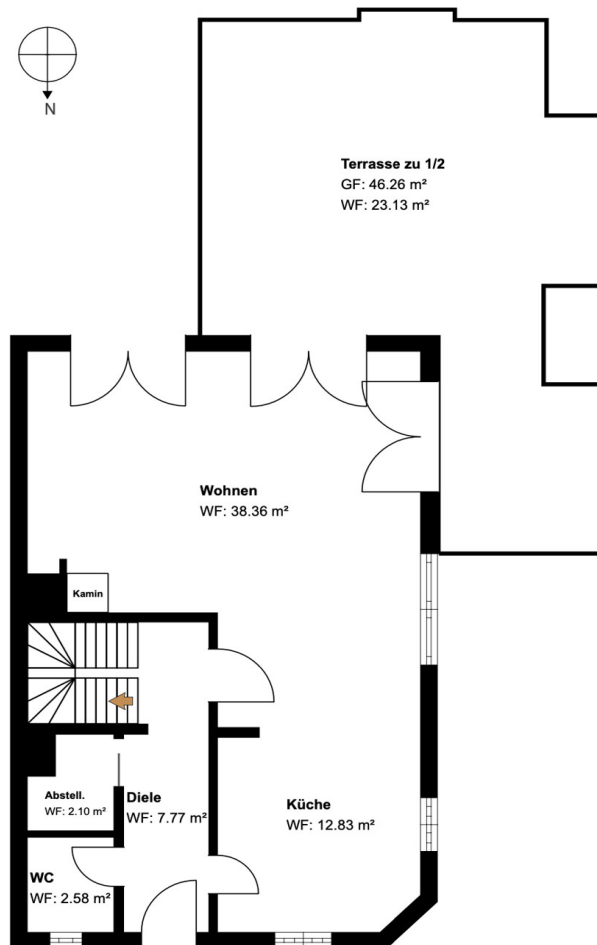
Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

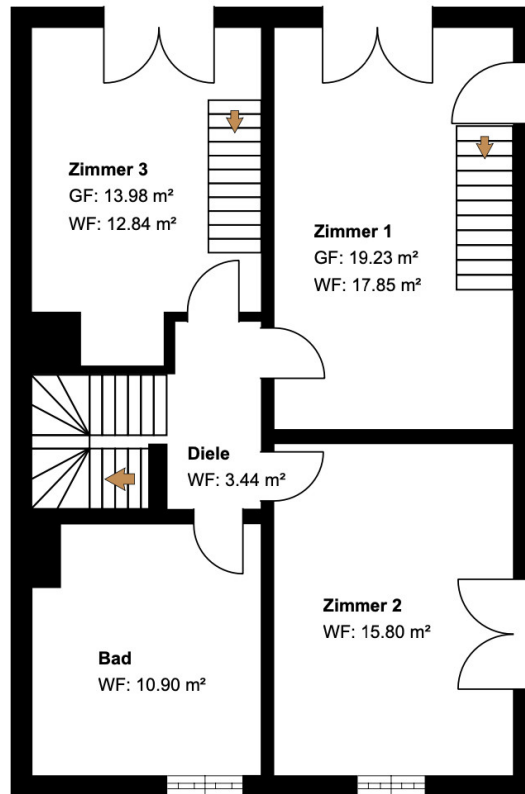
## Die Immobilie

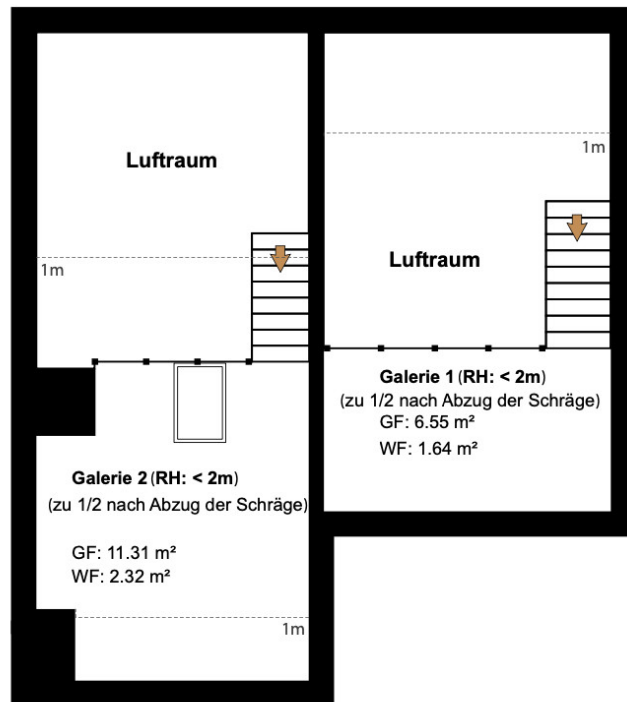


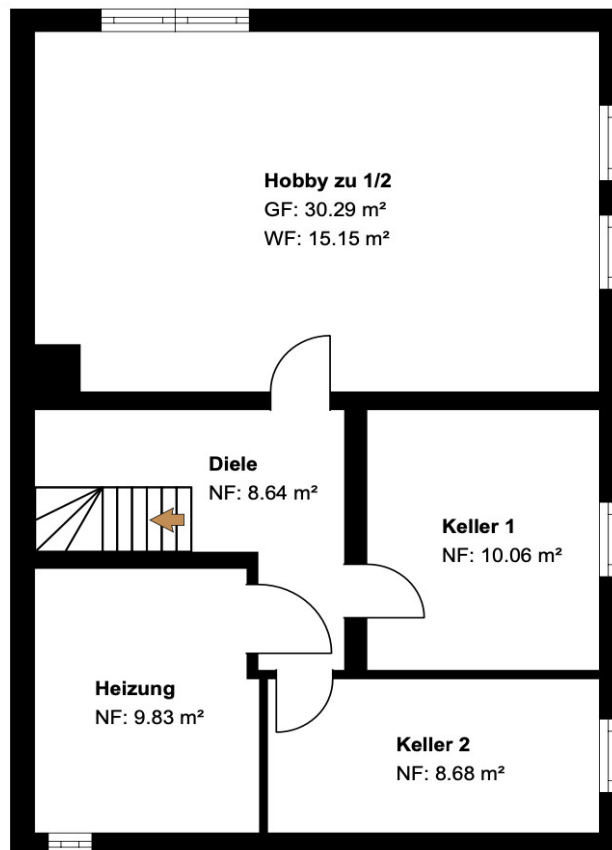
Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Ein erster Eindruck

Herzlich Willkommen in Ihrem neuen Zuhause. Die Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2010 besticht ganz klar durch die hervorragende und unwiederbringliche Lage sowie die durchdachte Aufteilung. Ausgerichtet nach Süd und West ist die Sonne und Helligkeit Ihr täglicher Begleiter. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich ist Highlight und Mittelpunkt der Doppelhaushälfte. An warmen Tagen sind die umlaufende Holzterrasse sowie das Sonnensegel weitere Pluspunkte im Erdgeschoss. Ein Kaminofen sorgt für Knistern und behagliche Wärme an kalten Tagen. Im Dachgeschoss finden Sie drei Schlafzimmer sowie das geräumige Badezimmer mit bodentiefer Dusche und Badewanne. Zwei Schlafzimmer bieten eine Galerie um die Giebelhöhe optimal auszunutzen. Für Kinder ein großartiger Spiel(t)raum und für Erwachsene hervorragend nutzbar als Homeoffice oder zusätzlichem Stauraum. Der Hobbyraum im Untergeschoss wurde auf einer Seite abgebösch. Auch hier ist es wunderbar hell um ein Homeoffice oder einen Gästebereich einzurichten. Zwei weitere Kellerräume sowie der Heizungskeller stehen Ihnen zur Verfügung. Den Carport, das Gartenhaus sowie den individuell angelegten Süd-Garten wollen wir nicht unerwähnt lassen. Überzeugen Sie sich von diesem tollen Angebot. Gern stellen wir Ihnen die Immobilie bei einem persönlichen Besuch vor. Wir freuen uns auf Ihren Anruf

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Ausstattung und Details

- Baujahr 2010
- Ruhige Lage
- Fußbodenheizung
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Kaminofen
- Elektrische Rollläden
- Zum großen Teil bodentiefe Fenster
- Drei Schlafzimmer
- Zusätzliche Galerien in zwei Schlafzimmern
- Gäste WC
- Abstellraum im Erdgeschoss
- Großes Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Dusche
- Carport
- Gartenhaus
- Geräumiger, abgeboachter Hobbyraum mit Tageslicht
- Holzterrasse mit Sonnensegel
- Zusätzliche Holzterrasse am Südende des Gartens
- Lage an einer Sackgasse
- KfW 70 Effizienz Haus

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Alles zum Standort

Das Grundstück liegt in ruhiger Randlage am Ende einer wenig befahrenen Sackgasse in der Gemeinde 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.



Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 63.03 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

Objektnummer: 24251012 - 82065 Baierbrunn – Baierbrunn

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald

E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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