

Bruck / Pienzenau

# Frei stehendes Einfamilienhaus mit spektakulär hohem Dachstudio und Garten mit ruhiger Privatsphäre

CODE DU BIEN: 25286112



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

PRIX D'ACHAT: 1.398.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.177 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25286112
Surface habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10.5
Chambres à coucher	8
Salles de bains	4
Année de construction	2008
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	1.398.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	50.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	17.09.2034	Classement énergétique	B
		Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propriété



CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Une première impression

Dieses freistehende Einfamilienhaus ist wie gemacht für die Groß-Familie und für alle, die in Zeiten von Home-Office den Platz von 10 Zimmern auf ca. 300 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche benötigen und die nicht einsehbare Privatsphäre in Haus und Garten schätzen! Wir dürfen Ihnen diese im Jahr 2008 kern-sanierte Immobilie präsentieren, die ursprünglich als Bungalow gebaut und dann aufgestockt und mit einem wahrlich spektakulären Dachstudio mit mehr als 4 Metern Deckenhöhe versehen wurde. Ein weiteres Highlight ist die genau so originale wie originelle hessische Fachwerk-Kunst, die im Küchen- und Essbereich verbaut wurde sowie ein von keiner Seite einsehbarer Naturgarten mit altem, eingewachsenem und teilweise mehr als 20 Meter hohem Baumbestand, der gleichermaßen Sonne hereinläßt und Schatten spendet. Rein funktional gibt es im Obergeschoss mit dem Sicht-Dachstuhl neben dem Studio mit weiterer Küche, Ess- und Wohnbereich noch zwei Schlafzimmer, ein Spielzimmer und zwei Bäder, von denen eins mit Dusche und eins mit Badewanne ausgestattet ist. Im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eine Bibliothek, das großzügige Wohnzimmer und der angesprochene Küchen- und Essbereich im Fachwerk-Stil sowie Duschbad und die Diele. Komplettiert wird dieses Anwesen durch einen ungewöhnlich hohen Keller mit ca. 2,50 Meter Deckenhöhe, der ein helles Büro mit Abböschung zum Garten, ein Gästezimmer, Duschbad und eine Sauna sowie alle Funktionsräume wie Heizraum, Waschküche und Vorratskeller bietet. Im Außenbereich befinden sich Garage und Carport, um trockenen Fußes in die Wohneinheit zu kommen. Das Haus wird momentan noch von den Eigentümern bewohnt und steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Käufern nach Absprache zur Verfügung.

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Détails des commodités

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage bei Grafing

- \* Gesamt-Grundstücksfläche: 1.177 m<sup>2</sup> inkl. Zufahrt
- \* 10,5 Zimmer
- \* 5 Schlafzimmer
- \* 4 Bäder
- \* 1 Dachstudio mit Wohn-/ Essbereich, offener Küchenzeile und mehr als 4 Metern Deckenhöhe (OG)
- \* 1 geschlossene Küche mit anliegendem Essbereich (EG)
- \* 1 Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (EG)
- \* 1 Büro mit viel Tageslicht durch Abböschung (KG)
- \* Keller-Außentreppe
- \* Nicht-einsehbarer Garten mit altem, eingewachsenem Baumbestand
- \* Ca. 100 Jahre alte und mehr als 20 Meter hohe Eiche
- \* Einzel-Garage, Carport und Freiplatz im Innenhof
- \* Kern-Sanierung 2008: Neue Fenster, neue Leitungen (Strom und Wasser), neues Dach, Außendämmung inkl. Keller
- \* Energiekennziffer B

**CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau**

## Tout sur l'emplacement

Die Gemeinde Bruck mit dem Ortsteil Pienzenau befindet sich zwischen dem Markt Glonn und der Stadt Grafing, nur rund 28 Kilometer südöstlich der Landeshauptstadt München entfernt. Für Pendler interessant: Der MVV-Bahnhof Grafing Bahnhof (S4 und S6) ist mit dem Auto in nur ca. 3 Minuten erreichbar. Mit der Regionalbahn beträgt die Fahrtzeit Grafing Bahnhof - München Ostbahnhof 15 Minuten, die Fahrt nach Rosenheim 20 Minuten. Der Freizeitwert der Region ist enorm: Ob eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen, zwei Badeseen in näherer Umgebung, Ski-Langlauf-Loipen im Winter, Segelflug, Golf oder Pferdesport: Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Eine der schönsten Städte im bayerischen Voralpenland liegt quasi direkt vor der Haustür: "Nach Grafing geht man..." Die Stadt Grafing hat inzwischen ca. 13.000 Einwohner und ist eine sehr beliebte Wohn- und Einkaufsstadt. Sie bietet alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs, beheimatet viele unterschiedliche Ärzte und sorgt mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Gymnasium für die Bildung und Entwicklung von Kindern und Jugendlichen.

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 50.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten  
E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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