Baierbrunn

Familienglück mit Garten und Kaminofen - Charmante Doppelhaushälfte zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26251026



KAUFPREIS: 1.450.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 166.24 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 324 m²

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

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

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Auf einen Blick

Objektnummer	26251026
Wohnfläche	ca. 166.24 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2002

Kaufpreis	1.450.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 128 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Elektro
Energieausweis gültig bis	07.12.2033
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	107.3 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie





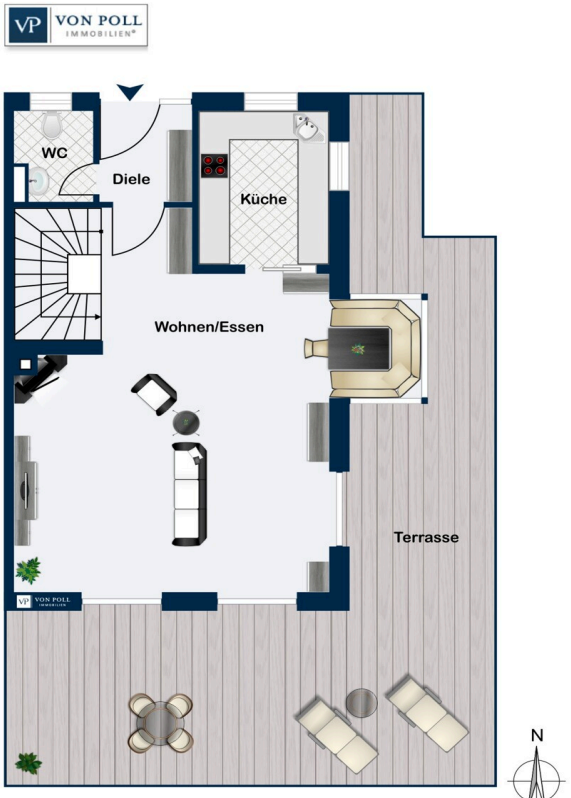
Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Die Immobilie

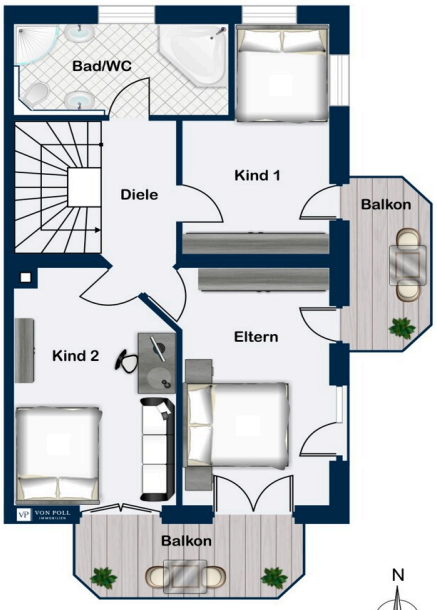


Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

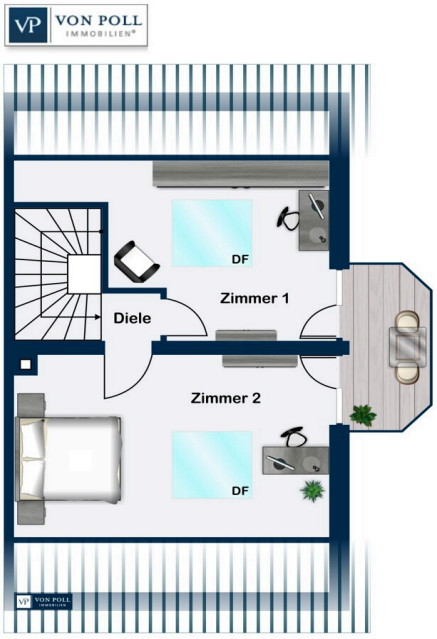
Grundrisse



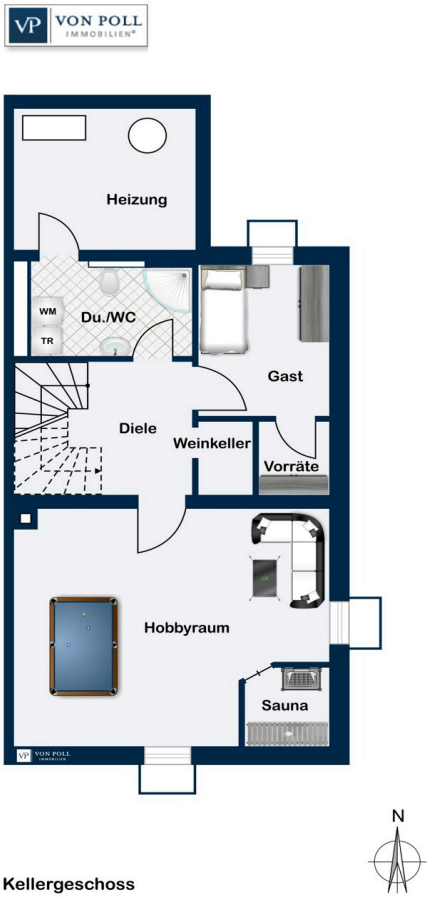
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss

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: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese charmante Doppelhaushälfte in Baierbrunn verbindet großzügiges Wohnen mit viel Privatsphäre und vielseitig nutzbaren Räumen. Auf ca. 165 m² Wohnfläche, verteilt über mehrere Ebenen, bietet das im Jahr 2002 erbaute Haus zahlreiche Möglichkeiten, den eigenen Wohn- und Lebensbedürfnissen Raum zu geben.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie über die Diele direkt in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der den zentralen Mittelpunkt des Hauses bildet. Der Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsame Stunden und wird durch eine gemütliche Essplatznische ergänzt. Hier findet ein großer Esstisch seinen passenden Platz und schafft einen schönen Rahmen für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende. Die separate Einbauküche grenzt unmittelbar an den Wohnbereich an und ist mit hochwertigen Geräten von Neff ausgestattet. Durch die räumliche Trennung bleibt der Wohnbereich großzügig und bietet gleichzeitig eine angenehme Verbindung zwischen Kochen, Essen und Wohnen. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche, einladende Atmosphäre. Ein besonderes Highlight auf dieser Ebene ist der Kachelofen, der an kühleren Tagen für ein behagliches Ambiente sorgt. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und führen direkt auf die nach Süden ausgerichtete Terrasse sowie in den Garten. Ein Gäste-WC ergänzt das Erdgeschoss auf dieser Ebene praktisch und aus dem Wohnbereich heraus führt schließlich die Treppe hinauf in die oberen Etagen.

Im Obergeschoss befindet sich der private Schlafbereich mit drei Schlafzimmern. Das großzügige Hauptschlafzimmer verfügt über einen besonderen Vorzug. Es bietet Zugang zu zwei Balkonen und eröffnet damit gleich zwei private Außenbereiche. Die beiden weiteren Schlafzimmer verfügen jeweils über einen eigenen Balkonzugang. So erhält jedes der Zimmer einen unmittelbaren Bezug zum Außenbereich und viel Tageslicht. Ein großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Dusche vervollständigt diese Etage.

Das Dachgeschoss bietet zwei weitere Räume, die sich flexibel an die individuellen Bedürfnisse anpassen lassen. Ob als Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder persönlicher Rückzugsort. Hier steht zusätzlicher Platz für unterschiedliche Lebenssituationen zur Verfügung. Beide Zimmer verfügen über einen Zugang zum Balkon des Dachgeschosses und profitieren ebenso wie die übrigen Wohnräume von den großzügigen Fensterflächen.

Auch das Untergeschoss bietet weit mehr als klassischen Stauraum. Neben einem Gästezimmer stehen hier ein separates WC mit Dusche, ein Weinkeller, eine

Vorratskammer sowie eine Waschküche zur Verfügung. Der Hobbyraum mit angeschlossener Sauna schafft darüber hinaus einen privaten Bereich zum Entspannen und Abschalten. Damit bietet das Untergeschoss zahlreiche praktische Ergänzungen und zugleich Raum für persönliche Rückzugsmöglichkeiten.

Das Haus überzeugt über alle Ebenen hinweg mit großen Fensterflächen, hellen Räumen und Parkettböden, die dem Zuhause eine angenehme und wohnliche Atmosphäre verleihen. Die verschiedenen Balkone und die südlich ausgerichtete Terrasse erweitern den Wohnraum nach draußen und ermöglichen es, zu unterschiedlichen Tageszeiten die Sonne und den Blick in den Garten zu genießen.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zusätzlich eine eigene Garage mit zwei Duplex-Stellplätze zur Verfügung.

Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Doppelhaushälfte bei einer persönlichen Besichtigung vor und geben Ihnen vor Ort einen umfassenden Eindruck von ihren vielfältigen Möglichkeiten.

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Ausstattung und Details

- Baujahr 2002
- Absolut Ruhige Lage
- 5 Schlafzimmer
- Einbauküche
- Fußbodenheizung
- Elektrische Rollläden im Erdgeschoss
- Innentreppen mit Holzbelag
- Parkettboden und Fliesenboden
- Velux Fenster im Dachgeschoss
- Hobbyraum im Untergeschoss
- Garten und Terrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung
- 2 Balkone im Obergeschoss
- 1 Balkon im Dachgeschoss
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Badezimmer mit Dusche im Untergeschoss
- Finnische Sauna
- Gäste WC
- Gartenhaus
- Eigene Garage mit 2 Duplexstellplätzen
- Sanierung Fassade und Balkone in 2026

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Sonstige Angaben

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: 26251026 - 82065 Baierbrunn

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com