

Baierbrunn

# Perfektes Hideaway - Sehr geräumige Villa mit Indoorpool in Baierbrunn

Objektnummer: 24251022



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

KAUFPREIS: 2.995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 317,5 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.666 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

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

Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Auf einen Blick

Objektnummer	24251022	Kaufpreis	2.995.000 EUR
Wohnfläche	ca. 317,5 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	5	Nutzfläche	ca. 150 m <sup>2</sup>
Badezimmer	3	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche
Baujahr	1961		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	133.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.11.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1961

Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Ein erster Eindruck

Exklusives Villenanwesen in Baierbrunn – Stilvoller Wohnraum für anspruchsvolle Familien Diese repräsentative Villa in Baierbrunn bietet mit ihrem uneinsehbaren Südgrundstück von ca. 1.666 m<sup>2</sup> und ihrer hochwertigen Ausstattung ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt. Die großzügige Wohnfläche von ca. 317,50 m<sup>2</sup> erstreckt sich über acht helle Zimmer, darunter fünf Schlafzimmer, zwei stilvolle Bäder, ein Gäste-WC sowie ein separates WC im Wellnessbereich. Hochwertige Eichendielenböden verleihen dem gesamten Haus eine zeitlose Eleganz, während der offene Kamin im Wohnbereich für ein behagliches Ambiente sorgt. Ein besonderes Highlight ist das ca. 70 m<sup>2</sup> große Schwimmbad mit einem Pool von 4m x 12m und einer geräumigen Holzsauna – ein idealer Ort für Entspannung und Wellness. Die Pooltechnik wurde 2018 umfassend modernisiert und befindet sich auf aktuellem Stand. Das gepflegte Südgrundstück mit leichter Hanglage begeistert mit zwei charmanten Gartenhäuschen und einem idyllischen Teich, der dem Anwesen einen besonderen Charakter verleiht. Das Haus, ursprünglich 1961 erbaut, wurde fortlaufend modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die Gasheizung wurde 2019 erneuert, was den energetischen Standard des Hauses unterstreicht. Zudem ist laut einer Anfrage von 2017. Ein Ausbau des Dachgeschosses mit Kniestock und Solaranlage möglich, was zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten schafft. Die großzügige Garage mit Platz für zwei Fahrzeuge sowie zwei weitere Außenstellplätze runden das Angebot ab. Mit einer Wohnfläche, die Raum für individuelle Entfaltung bietet, und einer Ausstattung, die höchsten Ansprüchen gerecht wird, ist diese Villa ein wahrer Wohnraum für anspruchsvolle Familien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem einzigartigen Anwesen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Objektnummer: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Ausstattung und Details

8 Zimmer

davon 5 Schlafzimmer

2 Bäder, 1 Gäste WC und 1 WC im Wellnessbereich

Grundstück: ca. 1.666 m<sup>2</sup>, uneinsehbares Südgrundstück

Flächenmaße: ca. 317,50 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ca. 150,50 m<sup>2</sup> Nutzfläche

Schwimmhalle: ca. 70 m<sup>2</sup>, Pool 4m x 12m und geräumige Holzsauna

Baujahr: 1961 / stets hochwertig modernisiert

Energieausweis: 133 kWh/(m<sup>2</sup>\*a) Bedarfsausweis

Garage: 1 große Garage mit 2 Stellplätzen, 2 Aussenstellplätze

Heizung: Gas, erneuert 2019

Garten: gepflegtes Südgrundstück in leichter Hanglage mit

2 Gartenhäuschen und Teich

Ausstattung: breite Eichendielenböden im gesamten Haus,

offener Kamin und Indoor – Pool – die Technik des Indoor-Pools wurde 2018

weitestgehend erneuert

Zusatzinfo: Ausbau eines Dachgeschosses mit Kniestock und

Solaranlage mit 90 Grad Ständerung ist zulässig ( Info von 2017 )

**Objektnummer: 24251022 - 82065 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: 24251022 - 82065 Baierbrunn

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.11.2025. Endenergiebedarf beträgt 133.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24251022 - 82065 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)