Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/013417

82065 BAIERBRUNN

Exklusives Wohnen in Baierbrunn auf über 300 m²

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 325 m²	ca. 605 m²	10



Haus zum Kauf

Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 325 m²**
Zimmer	**10**
Nutzfläche	**ca. 399 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 605 m²**
Verfügbar ab	**sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2022**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1984**
Kategorie	**Gehoben**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**3**

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett, Laminat**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Carport · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**18.05.2031**
Ausstellungsdatum	**18.05.2021**
Endenergieverbrauch	**108 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

Badezimmer	**4**	Befeuerungsart	**Öl**
Separate WCs	**1**	Heizungsart	**Zentralheizung**
Terrassen	**1**	Energieausweis	**2014**

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer im EG

Objektbeschreibung

Das luxuriöse Einfamilienhaus in Baierbrunn wurde im Jahr 2022 einer umfassenden energetischen und optischen Sanierung unterzogen, sodass es heute in bestem Zustand erstrahlt. Die derzeit drei getrennten Wohneinheiten des Hauses verteilen sich über drei Etagen und bieten insgesamt ca. 325 m² Wohnfläche mit knapp 400 m² Wohn-/Nutzfläche welche durch eine großzügige und lichtdurchflutete Raumaufteilung beeindruckt. Mit Materialien von höchster Qualität und einer durchdachten Architektur erfüllt dieses Anwesen alle Ansprüche an modernes Wohnen.

Die Eingangsbereiche des Hauses bieten bereits einen ersten Eindruck von der Eleganz, die sich durch das gesamte Gebäude zieht. Im Erdgeschoss begrüßt ein großzügiges Wohnzimmer mit ca. 42 m² den Bewohner. Der offene, lichtdurchflutete Raum ist der perfekte Ort für entspannte Stunden und gesellige Zusammenkünfte. Große Fensterfronten sorgen für einen direkten Blick in den Garten und lassen den Raum hell und freundlich wirken. Neben dem Wohnzimmer befinden sich im Erdgeschoss zwei Schlafzimmer. Die moderne Küche überzeugt mit hochwertigen Geräten und einer durchdachten Ausstattung, die das Kochen zu einem echten Vergnügen macht. Zwei elegante Badezimmer mit modernen Armaturen und einem stilvollen Design runden das Erdgeschoss ab.

Im ersten Stock setzt sich der luxuriöse Charakter des Hauses fort. Hier befinden sich ein weiteres großes Wohnzimmer mit ca. 34 m², das ausreichend Platz für gemütliche Abende bietet, sowie zwei weitere Schlafzimmer. Das größte Schlafzimmer misst ca. 19,66 m² und beeindruckt mit seinem großzügigen Raumangebot. Daneben gibt es zwei weitere Schlafzimmer die ideal für Kinder oder als Arbeitsräume genutzt werden können. Eine helle, offene Diele verbindet die Räume miteinander und lässt das gesamte Stockwerk weit und einladend wirken.

Das Untergeschoss des Hauses beherbergt eine weitere Wohneinheit, die sich perfekt als Gäste- oder Teenagerwohnung eignet. Der großzügige Wohnbereich von ca. 43 m² wird ergänzt durch eine separate Küche von ca. 16 m², ein modernes Badezimmer so-

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

wie das Schlafzimmer. Ein weiterer Raum im Untergeschoss eignet sich hervorragend für die Nutzung als Heimkino, Fitnessraum oder Hobbyraum. Ein Heizungsraum und weitere Abstellflächen bieten praktischen Stauraum.

Der Außenbereich des Hauses besticht durch einen gepflegten Garten mit einer Grillstation – der ideale Ort, um die ruhige Lage und die Natur in vollen Zügen zu genießen. Die private Atmosphäre und die entspannte Umgebung machen diesen Außenbereich zu einem Highlight für die ganze Familie. Der Garten lädt dazu ein, im Sommer gemeinsam zu essen, zu entspannen oder einfach die Ruhe zu genießen.

Ob für die Familie oder als Investition in eine hochwertige Immobilie – dieses Einfamilienhaus bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und ist kurzfristig nach Absprache bezugsfrei. Es ist ideal für all jene, die auf der Suche nach einem exklusiven, modernisierten Zuhause in einer attraktiven Umgebung sind.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Buchenhain ist Teil der Gemeinde Baierbrunn im Landkreis München. Für den täglichen Bedarf stehen Ihnen drei Supermärkte, drei Bäckereien, ein Drogeriemarkt und ein Einkaufszentrum in der Nähe zur Verfügung. Die Grundschule ist nur wenige Gehminuten entfernt, während eine weitere Schule in näherer Umgebung liegt. Ein Kindergarten in der Nähe bietet den kleinen Familienmitgliedern eine sichere und nah gelegene Betreuung.

Die Gesundheit Ihrer Familie ist ebenfalls bestens versorgt. Zwei Apotheken, ein Zahnarzt und eine Arztpraxis sind leicht mit dem Fahrrad erreichbar. Für kulinarische Genüsse bietet sich ein Biergarten, ein Restaurant und ein Café in fußläufiger Entfernung an. Abends können Sie in einer Kneipe oder Bar in näherer Umgebung den Tag ausklingen lassen.

Wenn es um Freizeit geht, bietet Buchenhain einiges. Ein Museum, das mit dem Fahrrad erreichbar ist, lädt zur kulturellen Besichtigung ein. Drei Sportzentren und ein Fitnessstudio, das sogar fußläufig erreichbar ist, bieten eine Vielzahl an Möglichkeiten, sich sportlich zu betätigen. Drei Parks in der Umgebung laden zum Spazieren, Spielen oder einfach nur zum Entspannen ein.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten fußläufig entfernt und somit fußläufig erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt etwa 300 Meter entfernt. Die Autobahnauffahrt ist in weniger als 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, was Sie schnell und einfach in die umliegenden Städte und Regionen bringt.

Unser Einfamilienhaus mit ELW in Buchenhain bietet den perfekten Mix aus Wohnqualität, Bildungsmöglichkeiten, Freizeitaktivitäten und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Es ist der ideale Ort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Lebensqualität legen.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer im EG



KI-generiert: Essbereich im EG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Küche im EG



KI-generiert: Garten

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Außensitz

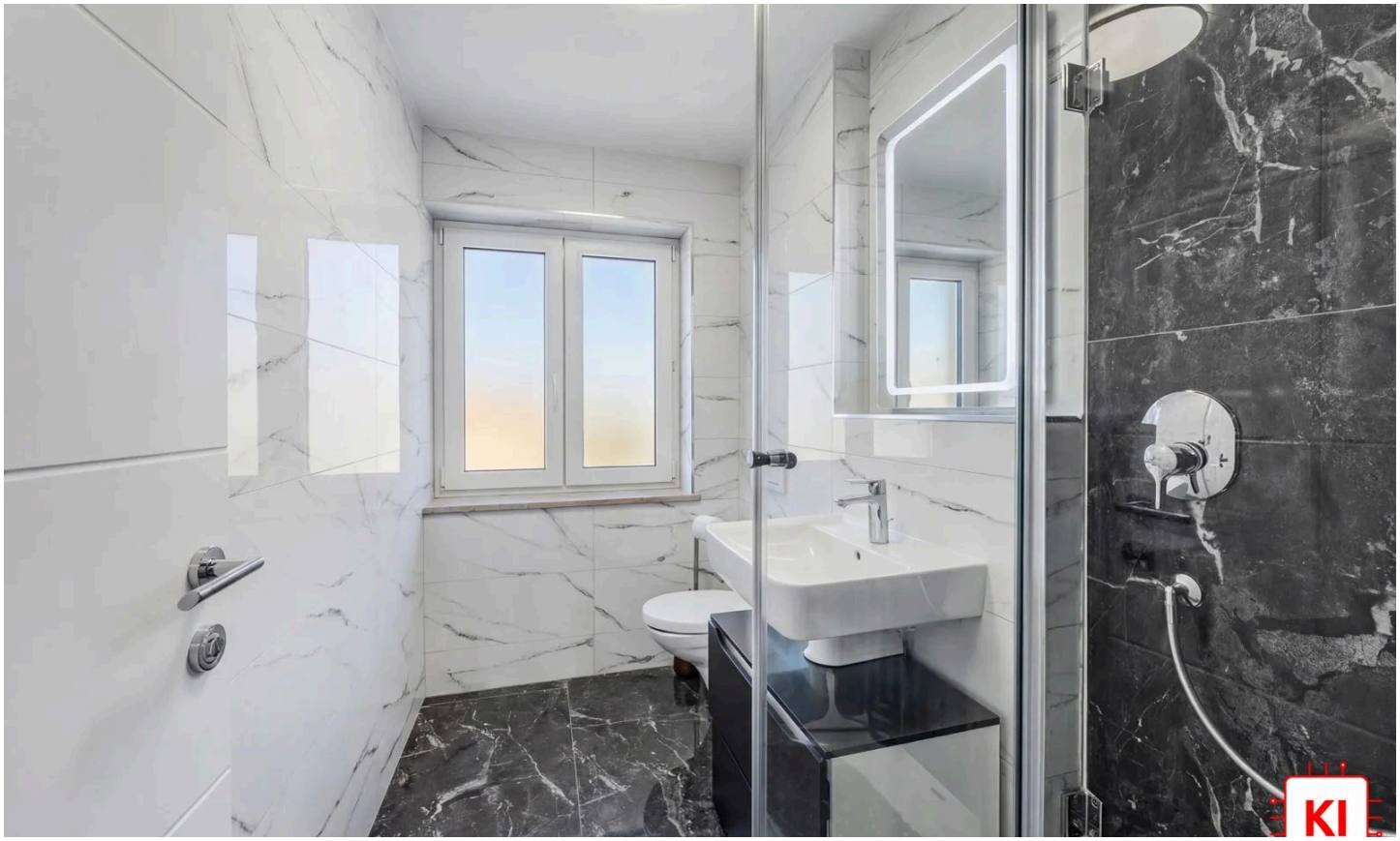


KI-generiert: Schlafzimmer EG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Badezimmer im EG



KI-generiert: Wohnzimmer im DG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Küche-Balkon DG



KI-generiert: Schlafzimmer DG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Badezimmer im DG



KI-generiert: Wohnzimmer im UG

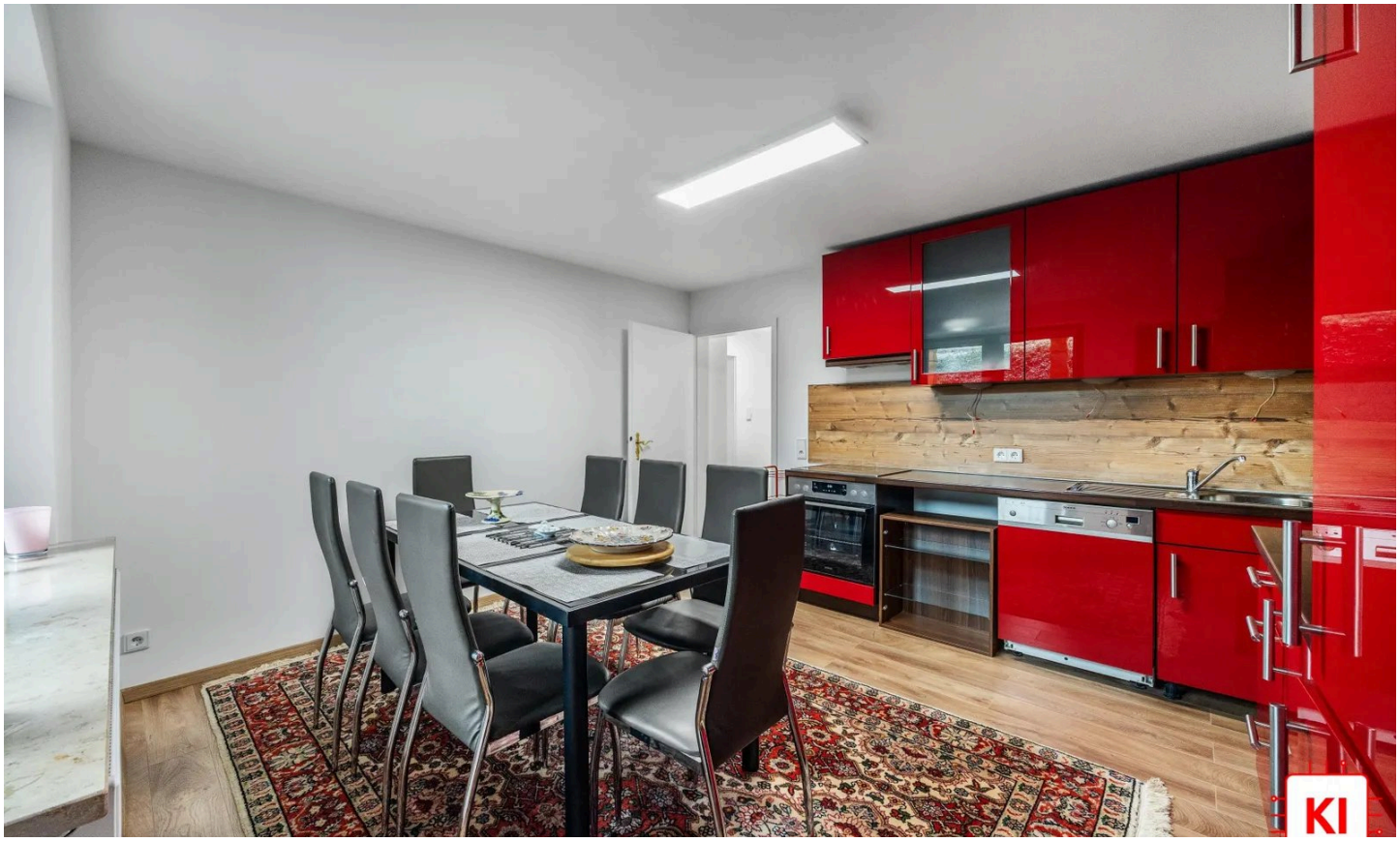
Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

Sophie.Maier@sis.de



KI-generiert: Wohnzimmer 2 -UG



KI-generiert: Küche im UG

Frau Sophie Maier

Tel. 089 2167 595 91

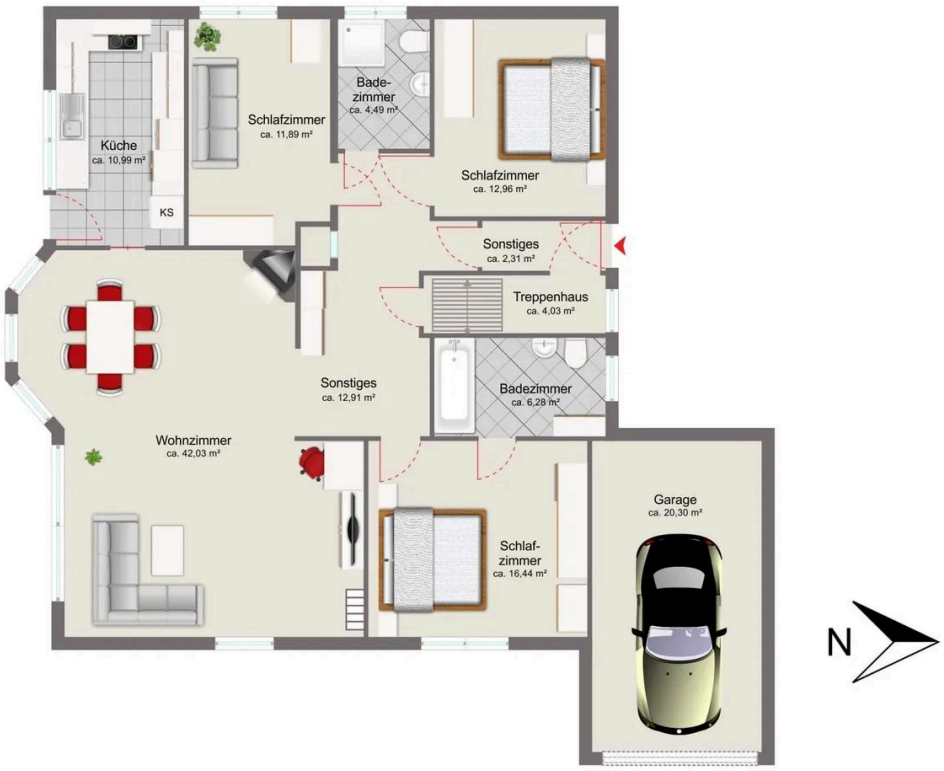
Sophie.Maier@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

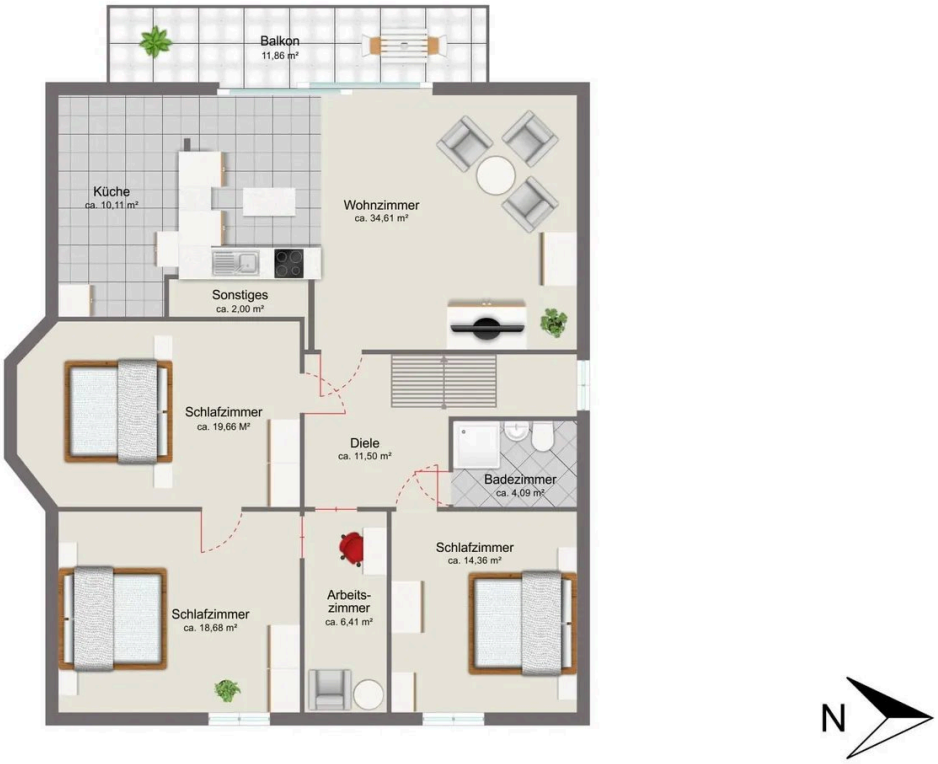


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

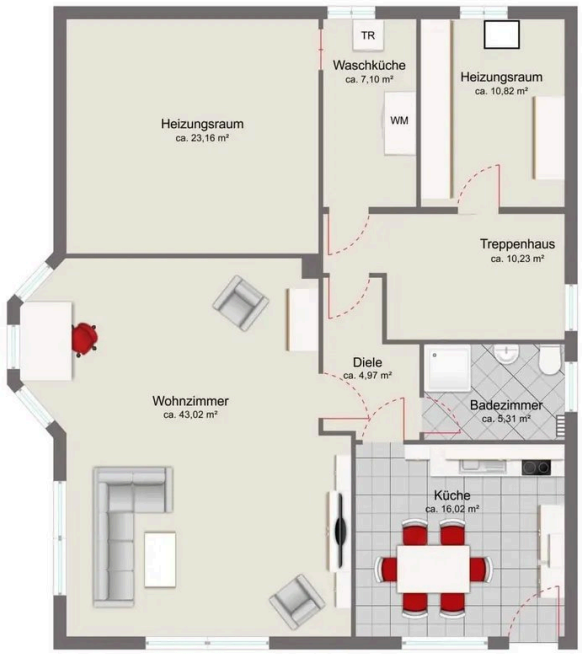


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— - Schlüsselloser Zugang mit Schließanlage - Außensitz - Einfahrt mit Starkstromanschluss - Dach und Fassade isoliert - Holzofen im Wohnzimmer

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Speicherabteil

— elektrische Rollläden

— Handtuchheizung

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Sophie Maier
Tel. 089 2167 595 91
Sophie.Maier@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Sophie Maier

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 91

E-Mail: Sophie.Maier@sis.de

Diese Immobilie online