

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Baierbrunn

### Traumhafte Neubau-Doppelhaushälfte



Objekt-Nr. **OM-315666**

**Doppelhaushälfte**

Vermietung: **3.678 € + NK**

Ansprechpartner:  
Familie K.

82065 Baierbrunn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	423,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,40 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	38,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sofort einziehen in Ihr neues Traumhaus!

Neubau-Doppelhaushälfte mit schönem Süd-Garten in ruhiger Lage in Baierbrunn mit Blick ins Grüne.

Ausgerichtet nach Süd und West ist der große beheizte und voll unterkellerte Wintergarten kombiniert mit dem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Kochbereich einzigartig und hell für 100% Wohlfühlatmosphäre.

An weniger hellen und warmen Tagen sorgt der zweiseitig verglaste Kaminofen für Knistern und behagliche Wärme.

Hochwertige Einbauküche mit Kücheninsel, Bora-Kochfeld und Tresen für ein schnelles Frühstück.

Im Obergeschoss finden Sie drei Schlafzimmer sowie das moderne und geräumige Badezimmer mit begehbare Regenmacher-Dusche, Badewanne und abgetrenntem WC.

Das Dachgeschoss bietet neben einem weiteren Badezimmer ein zusätzliches Schlaf- oder Arbeitszimmer mit gigantischem Ausblick ins Grüne.

Der Hobbyraum im hellen Untergeschoss ist sehr geräumig und eignet sich hervorragend als Gäste- oder Home-Office-Bereich. Ein geflüßter Vorrats-/Kellerraum mit Fenster sowie der Heizungskeller stehen Ihnen als Wasch- oder Stauraum zur Verfügung.

Für Nachhaltigkeit und Investitionssicherheit sorgen die Bauweise (Energieeffizienzklasse A+), die Luft-/Wasser-Wärmepumpen-Heizung und Kühlung!, zwei Stellplätze, Wallbox.

## Ausstattung

- Hochwertige Ausstattung mit Massivparkettboden sowie Fußbodenheizung in allen Wohn- und Schlafräumen und allen Fluren
- Luft-/ Wasser-Wärmepumpen-Heizung und Kühlung
- Ziegelbauweise und Dämmung Energieeffizienzklasse A+
- Heller Eingangsbereich mit Flügeltüren zum Wohnzimmer
- Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
- Großer, heller Wintergarten (12qm)
- Kaminofen 2-seitig verglast
- Moderne Einbauküche mit Bora-Kochfeld, Blanco Spüle
- Elektrische Rollläden in den Wohnräumen
- Bodentiefe Fenster
- Haustüre aus Aluminium
- Innentüren in den Wohn- und Kellergeschoßen mit hochwertiger Weißlack Beschichtung
- 4 lichtdurchflutete Schlafzimmer
- 2 luxuriöse Tageslichtbäder plus 1 Gäste WC mit Markensanitär und hochwertigem Villeroy & Boch Porzellan
- Geräumiger Hobbyraum mit 2 Tageslichtfenstern

- Freitragende Massivholztreppe über alle Geschosse (Geländerpfosten, tragende Handläufe, Trittstufen aus Holz; senkrechte Geländersprossen aus pulverbeschichtetem Stahl in Farbton Alu matt)

- 2 Stellplätze, Wallbox

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

- Im begehrten Münchner Süden in 1a-Lage in der Nähe des Forstenrieder Parkes

- Charmanter Vorstadtcharakter geprägt durch ruhige Wohnstraßen mit gepflegten Ein- und Mehrfamilienhäusern und schönen Gärten

- Doppelhaus ist absolut ruhig und zurückgesetzt gelegen

- 5 Minuten zu Fuß zur S-Bahn (und dann in 25min nach München Marienplatz)

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

