

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Pullach

### Große Doppelhaushälfte in Pullach - ohne Provision



Objekt-Nr. OM-398424

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.195.000 €**

Ansprechpartner:  
Kai Hintzer

82049 Pullach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	530,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	5
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir bieten hier unser Elternhaus zum Verkauf an: eine großzügige Doppelhaushälfte

(168 qm) am Ende einer privaten, ruhigen Anliegerstraße. Durch die besondere Endlage wird das Haus an zwei Seiten von einer großen Gartenfläche umschlossen, die viel Privatsphäre und Sonne bietet.

Neben einem Carport für ein bis zwei Autos gelangt man in den freundlichen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Schränke und eine Garderobe bietet. Hier befindet sich neben einem Gästebad auch der Zugang zum Tiefgeschoss.

Die angrenzende Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und verfügt über eine Durchreiche zum Essbereich, in dem man durch ein großes Sprossenfenster praktisch wie im Garten frühstücken kann.

Der gesamte Wohn- und Essbereich ist durch eine Split-Level-Bauweise gegliedert. Über eine kurze Treppe gelangen Sie in den sonnendurchfluteten riesigen Wohnbereich, der direkt auf die Süd Terrasse und in den weitläufigen Garten führt.

Im ersten Stock befinden sich vier Zimmer und ein geräumiges Badezimmer. Zwei der Räume verfügen jeweils über eigene Südbalkone. Unter dem Dach wartet ein helles Studio mit Dachschräge auf eine Nutzung als Zimmer oder Homeoffice.

Im Kellergeschoss befindet sich ein vielseitig nutzbarer Raum, der z. B. Platz für eine Tischtennisplatte oder Werkstatt bietet. ( Starkstrom liegt an ). Zudem gibt es einen weiteren Kellerraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner.

Das Haus ist an das umweltfreundliche und krisensichere Geothermie-Netz von Pullach angeschlossen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie liegt in einer äußerst angenehmen, familienfreundlichen Umgebung am westlichen Ortsrand von Pullach. Trotz der Nähe zur B11 – der Verbindung zwischen München und Bad Tölz – genießt man hier eine ruhige Wohnatmosphäre. Die Straße ist hinter einem begrünten Wall und dichter Bepflanzung vollständig verborgen; durch die dahinterliegende hochabsorbierende moderne Lärmschutzwand ist sie akustisch kaum wahrnehmbar. Am besten überzeugen Sie sich selbst bei einer Begehung.

Das Grundstück ist real geteilt und hat eine Größe von 477 m<sup>2</sup>. An der Zufahrt besteht ein Wegerecht mit einem anteiligen Grundstücksanteil von 53 m<sup>2</sup>.

Natürlich stehen je nach Wunsch Modernisierungsmaßnahmen an, aber das Haus befindet sich in gutem, gepflegtem Zustand und kann sofort bezogen werden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	138,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse KI

# Exposé - Galerie



Garten Südseite



Garten Westseite



Eingang

# Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



Ess- und Wohnzimmer KI

# Exposé - Galerie



Kamin Wohnzimmer



Treppenhaus zum 1. Stock

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1 - KI

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Bad

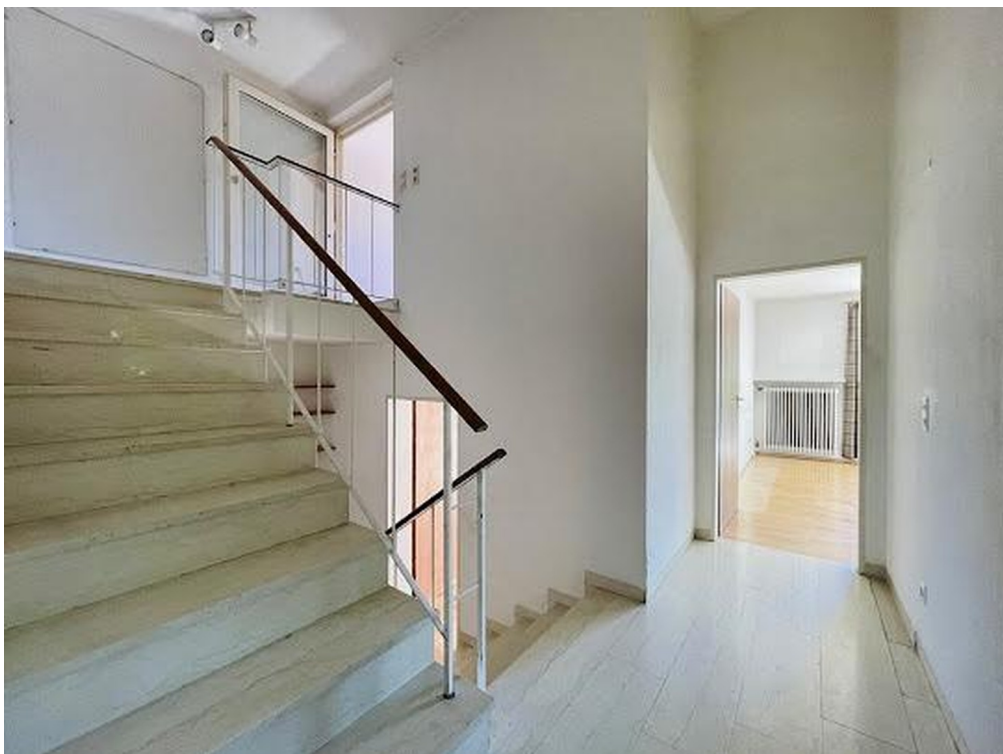


Dusche

# Exposé - Galerie



Bad Ausblick



Treppenhaus zum Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 - Dachgeschoss



Flur



Küche

# Exposé - Galerie



Küche KI



Hobbyraum

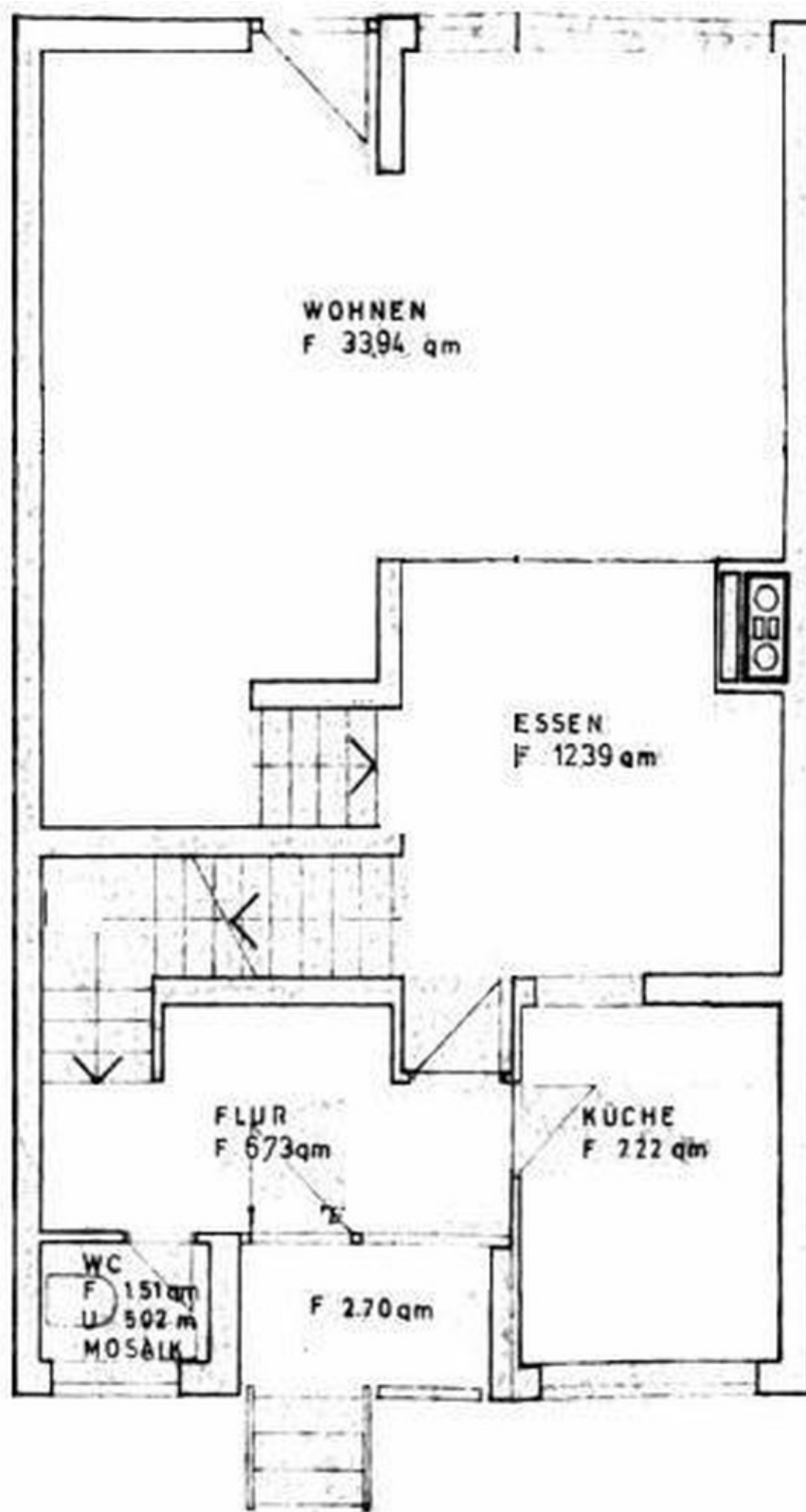
# Exposé - Galerie



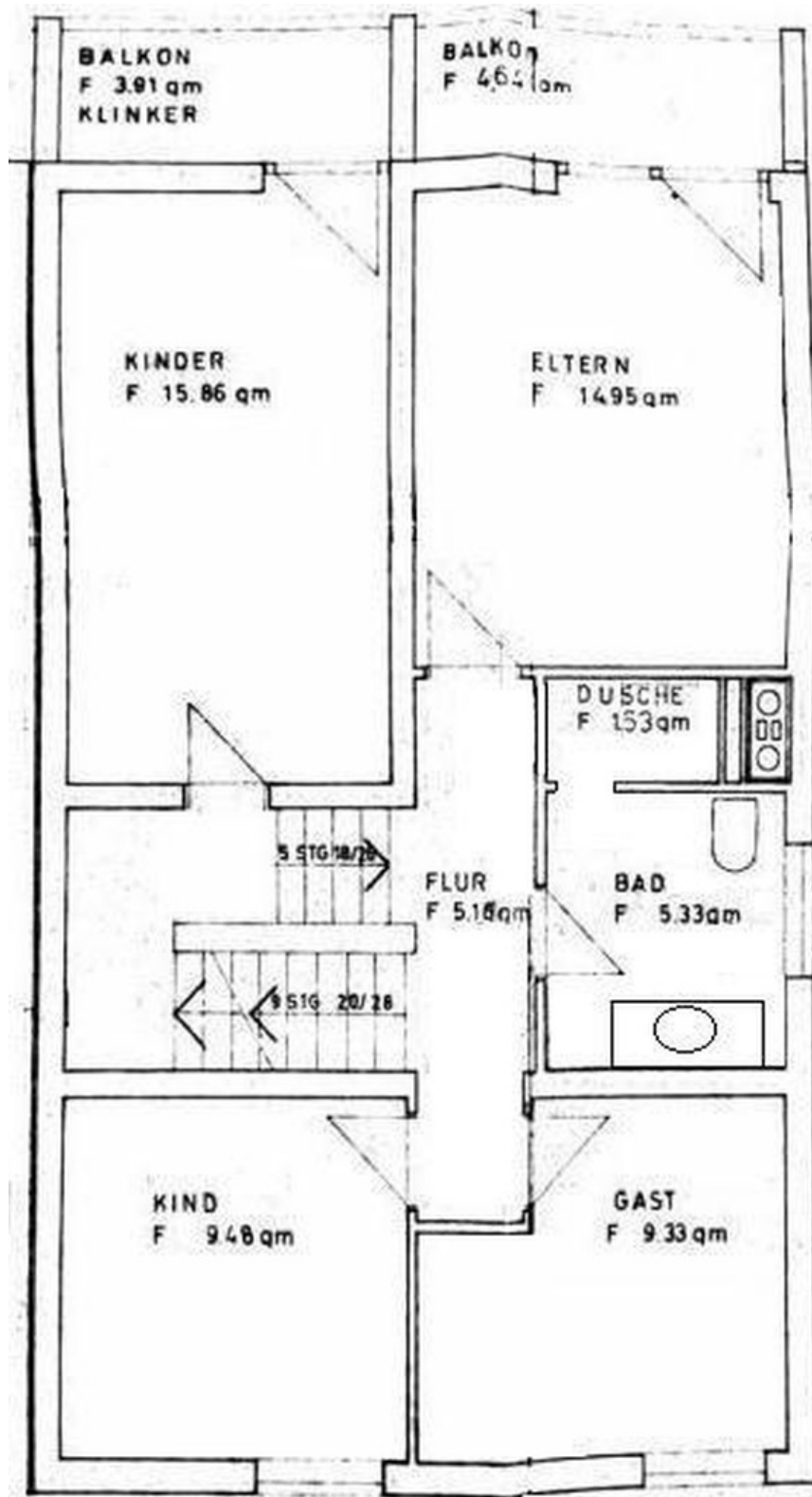
KI

Hobbyraum KI

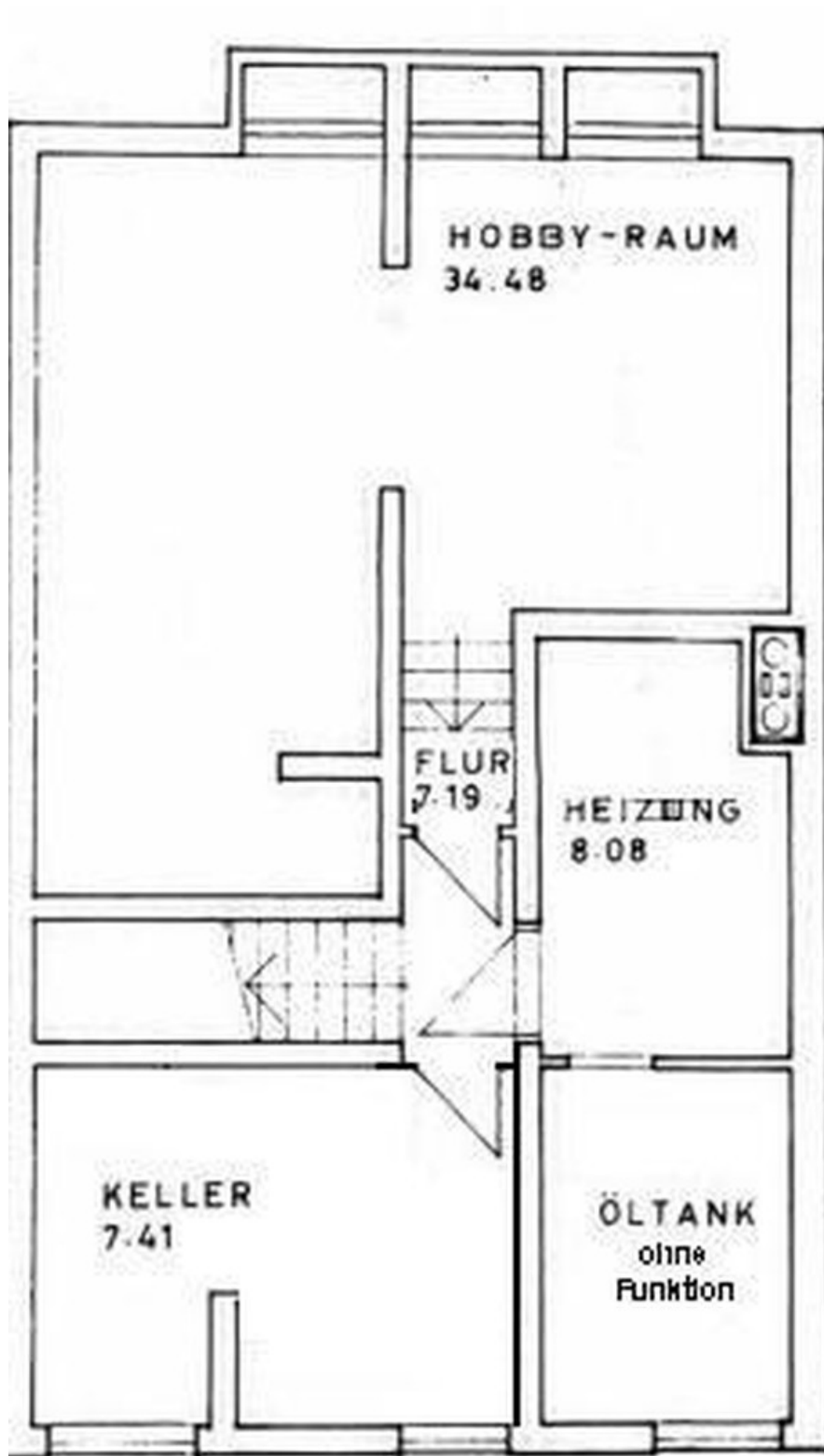
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

