

Exposé

Doppelhaushälfte in Baierbrunn

Neuwertige Doppelhaushälfte in ruhiger Lage mit S-Bahn-Anschluss



Objekt-Nr. OM-425047

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:
Christian

Siedlerstraße 4
82065 Baierbrunn
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025
Grundstücksfläche	521,00 m²
Zimmer	5,00
Wohnfläche	152,00 m²
Energieträger	Strom
Übernahme	sofort

Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Carports	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte auf einem großzügigen 521 m² Grundstück mit idealer Südwest-Ausrichtung wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand. Hochwertige Materialien, moderne Haustechnik und ein durchdachtes Energiekonzept sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort bei gleichzeitig minimalem Energieverbrauch. Die Energieeffizienzklasse A+, eine hochwertige Buderus-Wärmepumpe sowie 3-fach verglaste Fenster unterstreichen den nachhaltigen und zukunftssicheren Charakter der Immobilie.

Mobil: 0176 821 252 89

Ausstattung

Ausstattungsmerkmale im Überblick (Erstbezug nach Sanierung):

- Energieeffizienzklasse A+
- Hocheffiziente Buderus-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster für optimalen Wärme- und Schallschutz
- Neu angelegter Garten mit frischem Rollrasen
- Terrasse in Südwest-Ausrichtung mit Blick in den Garten
- Carport direkt am Haus
- Zwei moderne Bäder (Erdgeschoss & Dachgeschoss)
- Helle, großzügige Wohnräume mit angenehmer Raumwirkung - Teilunterkellerung mit zusätzlichem Stauraum
- Ruhige Wohnlage mit gleichzeitig sehr guter Anbindung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Das Haus ist ab sofort bezugsfertig und eignet sich ideal für Eigennutzer, Paare oder Familien, die modernes, energieeffizientes Wohnen in ruhiger Lage mit sehr guter Anbindung schätzen.

Eckdaten auf einen Blick:

- Grundstücksgröße: ca. 521 m²
- Wohnfläche: ca. 152 m²
- Zimmer: 5, flexibel nutzbar
- Bäder: 2 (Erdgeschoss & Dachgeschoss)
- Energieeffizienzklasse: A+
- Buderus-Wärmepumpe & 3-fach verglaste Fenster
- Carport direkt am Haus
- Garten mit neu verlegtem Rollrasen
- S-Bahn-Anschluss in ca. 2 Minuten fußläufig erreichbar
- Bezugsfertig: sofort

Lage

Baierbrunn , idyllisch im Herzen des Isartal gelegen, steht für hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung – kombiniert mit der unmittelbaren Nähe zur München Innenstadt. Die gewachsene Gemeinde bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit zugleich sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in kurzer Distanz und machen den Alltag angenehm und unkompliziert. Ein besonderes Plus ist der S-Bahn-Anschluss, der in nur ca. 2 Gehminuten erreichbar ist und eine schnelle, komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt ermöglicht. Die umliegende Natur prägt den hohen Freizeit- und Erholungswert der Lage: Spazier- und Radwege im Forstenrieder Park sowie entlang der Isar, vielfältige Sport- und Freizeitangebote sowie die Nähe zu weitläufigen Grünflächen machen Baierbrunn zu einem idealen Wohnort für Menschen, die Ruhe, Natur und urbanes Leben harmonisch verbinden möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Garten



Garten, Pool möglich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer möbliert

Exposé - Galerie



Flur



Flur möbliert

Exposé - Galerie



Badezimmer EG



Badezimmer EG möbliert

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche möbliert



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 möbliert



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2 möbliert

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer möbliert

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Badezimmer DG möbliert

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer möbliert

Exposé - Galerie



Ausblick



Ausblick, Pool & Sauna möglich



Hausansicht hinten

Exposé - Galerie



Keller

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-006090049 **2**

Energiebedarf
Treibhausgasemissionen 15,8 kg CO₂-Äquivalent (m²·a)
Endenergiebedarf dieses Gebäudes 28,3 kWh/(m²·a)
Primärenergiebedarf dieses Gebäudes 50,9 kWh/(m²·a)
Anforderungen gemäß GEG:
Einsparungsbedarf Ist-Wert 50,9 kWh/(m²·a) Anforderungswert 149,6 kWh/(m²·a)
Energetische Qualität der Gebäudehülle ist:
Ist-Wert 0,25 W/(m²·K) Anforderungswert 0,83 W/(m²·K)
Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) ☐ eingehalten
Für Energiebedarfsberechnungen verwendete Verfahren:
☒ Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10
☐ Verfahren nach DIN V 18599
☐ Regelung nach § 18 GEG (Modellgebäudeverfahren)
☐ Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 28,3 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien¹
Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 10 Absatz 2 Nummer 3 GEG
Art: Deckungsanteil Anteil der PkV-Menge
Summe: 100% 100%

Vergleichswerte Endenergie¹
A B C D E F G H
0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250
Einsparungsbedarf
EneC
EneC
EneC
EneC
EneC
EneC
EneC
EneC
EneC
EneC

Maßnahmen zur Einsparung²
Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG oder als Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG erfüllt.
☐ Die Anforderungen nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG sind eingehalten.
☐ Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um % unterschritten. Anteil der Pflichterfüllung %

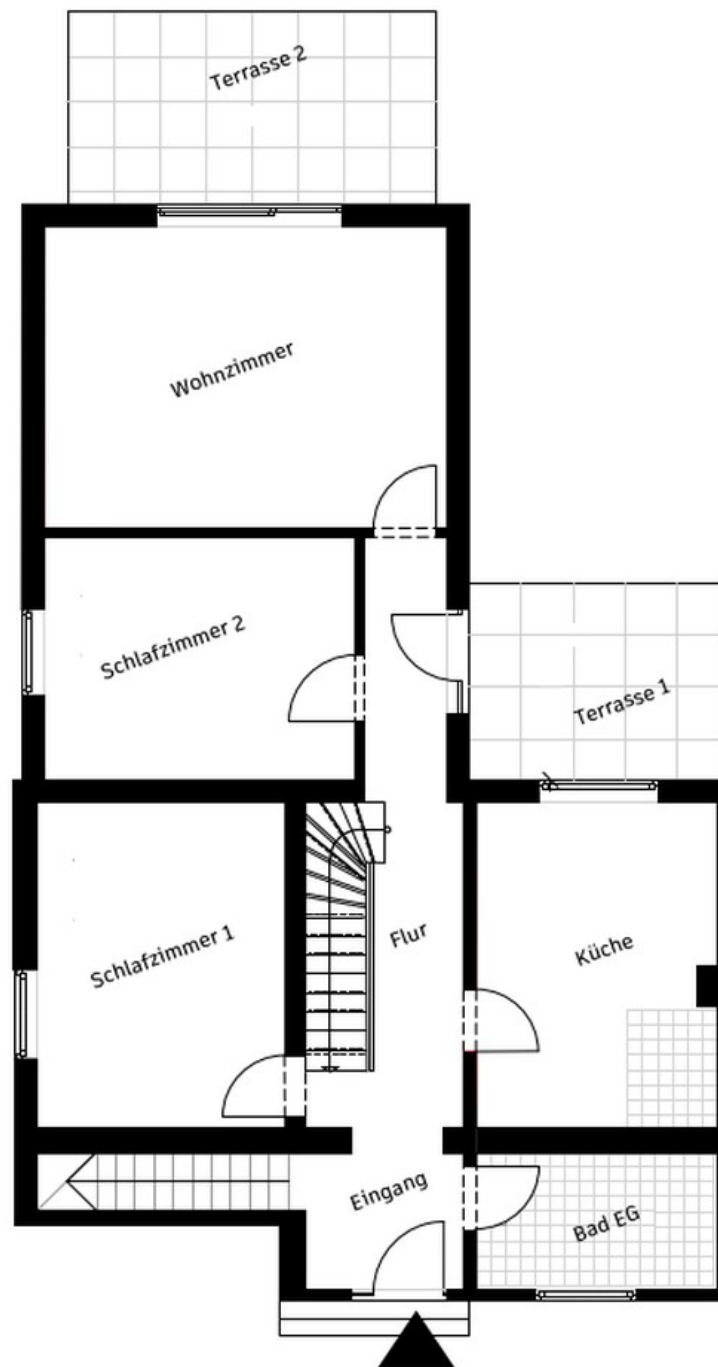
Erläuterungen zum Berechnungsverfahren
Das GEG klassifiziert die Berechnungsverfahren in unterschiedliche Verfahrenszuordnungen. Einzelfallentscheidungen können insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlaßbar sein. Die angegebenen Werte sind pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A₀), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme, EneC: Erdwärme

Holger GmbH Software AG, Energieberater Professional 2012.1.0

Energieausweis

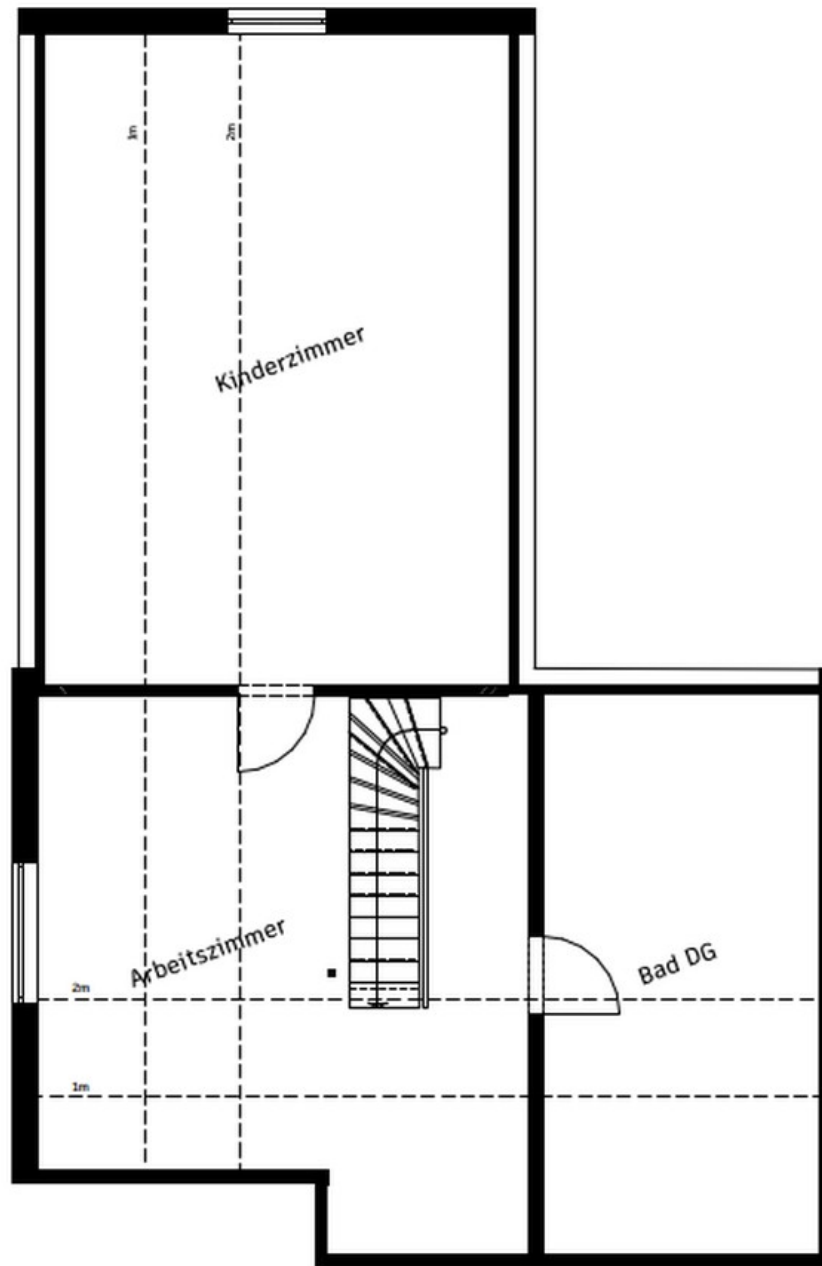
Exposé - Grundrisse



ERDGESCHOSS

Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Grundriss DG