

# 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	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	521,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	152,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne Doppelhaushälfte auf einem großzügigen 521 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 152 m<sup>2</sup>
- 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**

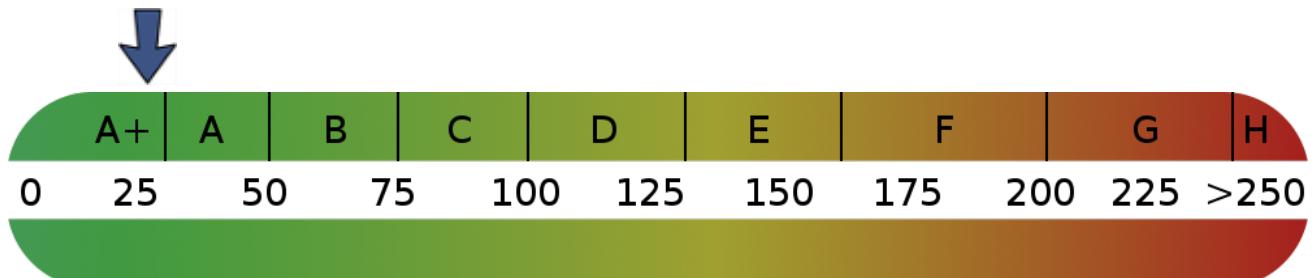
Baierbrunn, idyllisch im Herzen des Isartal gelegen, steht für hohe Lebensqualität in naturnaher Umgebung – kombiniert mit der unmittelbaren Nähe zur München Innenstadt. Die gewachsene Gemeinde bietet ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit zugleich sehr guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten 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 Münchener 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:**

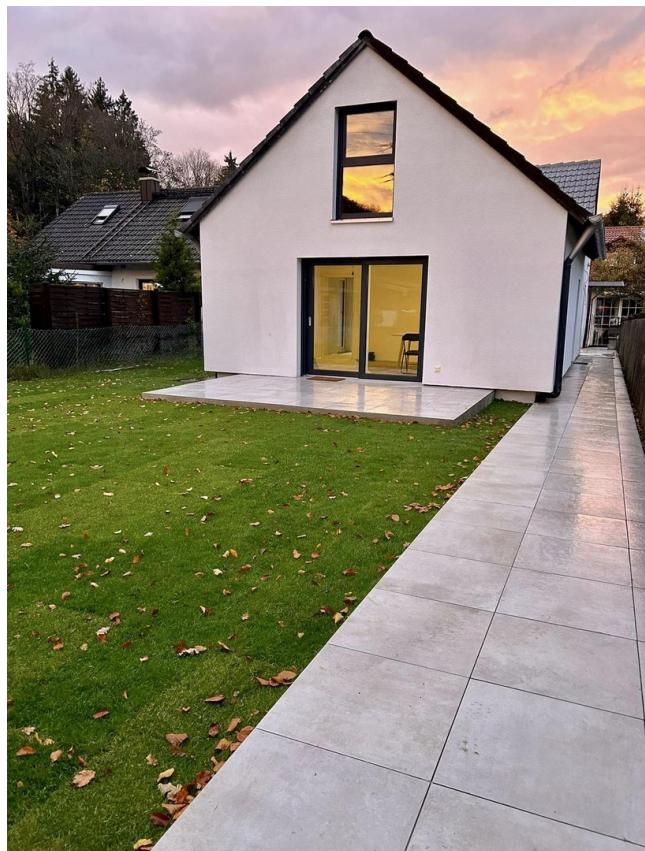
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie

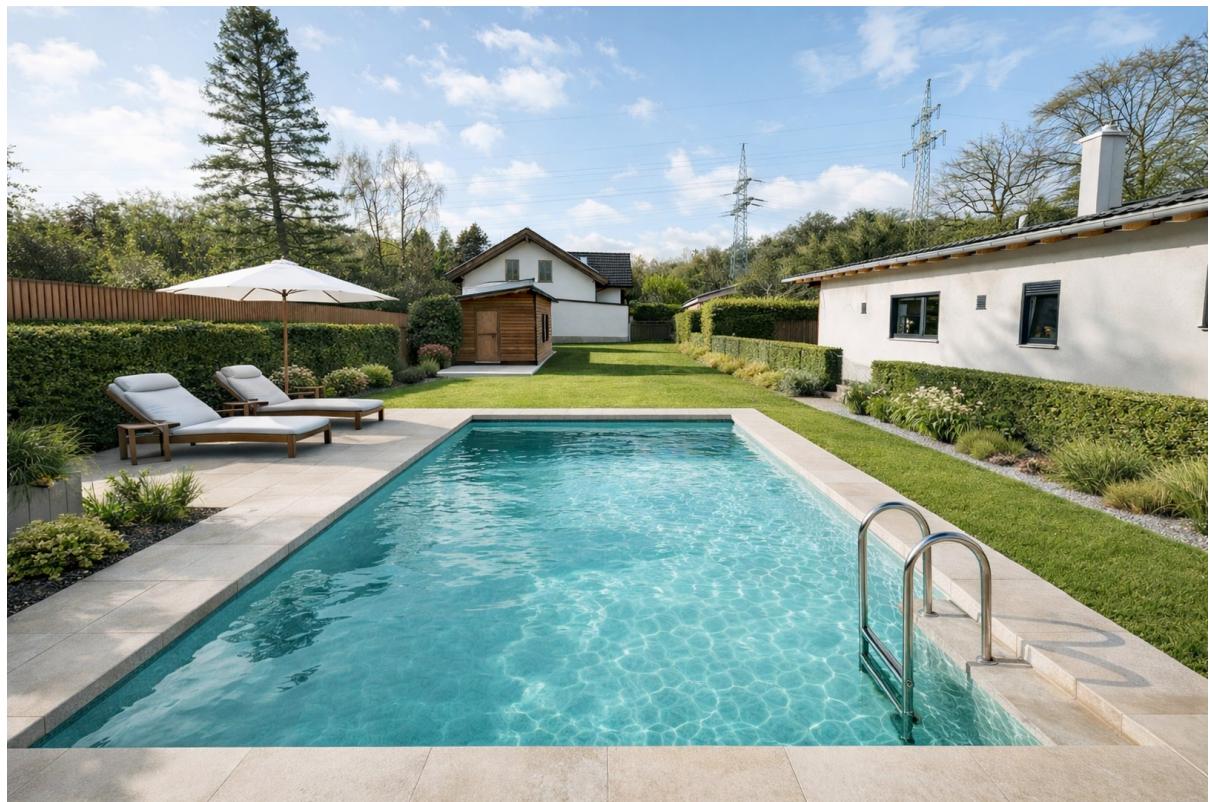


Hausansicht hinten

# Exposé - Galerie



Garten



Garten, Pool möglich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

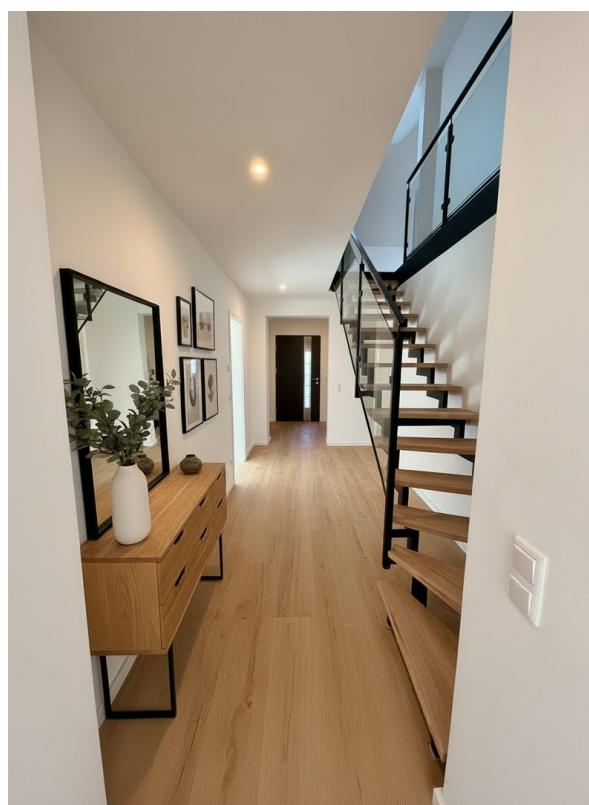


Wohnzimmer möbliert

# 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 1. 20. Juli 2022

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes: **28,3 kWh/(m²·a)** Registriernummer: BY-2025-006090049 **2**

**Energiebedarf**

Treibhausgasemissionen: **15,8 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent /m<sup>2</sup>·a**

Endenergiebedarf dieses Gebäudes: **28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**A+** **A** **B** **C** **D** **E** **F** **G** **H** **>250**

Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: **50,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

Referenzen gemäß GEG:  
 DIN-Energiebedarf  
 Wert: **56,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)** Anforderungswert: **149,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**  
 Energetische Qualität der Gebäudehülle K<sub>5</sub>  
 Wert: **0,25 W/(m<sup>2</sup> K)** Anforderungswert: **0,63 W/(m<sup>2</sup> K)**  
 Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)  
 eingehalten

Ein Energiedatenabrechnungsverfahren  
 Verfahren nach DIN V 4706-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach § 31 (GEG) ("Modellgebäudeverfahren")  
 Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen): **28,3 kWh/(m<sup>2</sup>·a)**

**Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien<sup>3</sup>**  
 Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs auf Grund des § 19 Absatz 2 Nummer 3 GEG

Art:	Deckungs-anteil:	Art:	Deckungs-anteil:
	%		%
	%		%
	%		%
	%		%
Summe:			

**Maßnahmen zur Einsparung<sup>5</sup>**  
 Die Anforderungen zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs werden durch eine Maßnahme nach § 45 GEG in Verbindung mit § 16 GEG erfüllt.  
 Die Anforderungen nach § 45 GEG oder § 16 GEG werden um **0 %** unterschritten.  
 Maßnahme nach § 45 GEG in Kombination gemäß § 34 Absatz 2 GEG. Die Anforderungen nach § 16 GEG werden um **0 %** unterschritten. Anzahl der Pflichtstiftung: **0 %**

**Vergleichswerte Endenergie<sup>4</sup>**

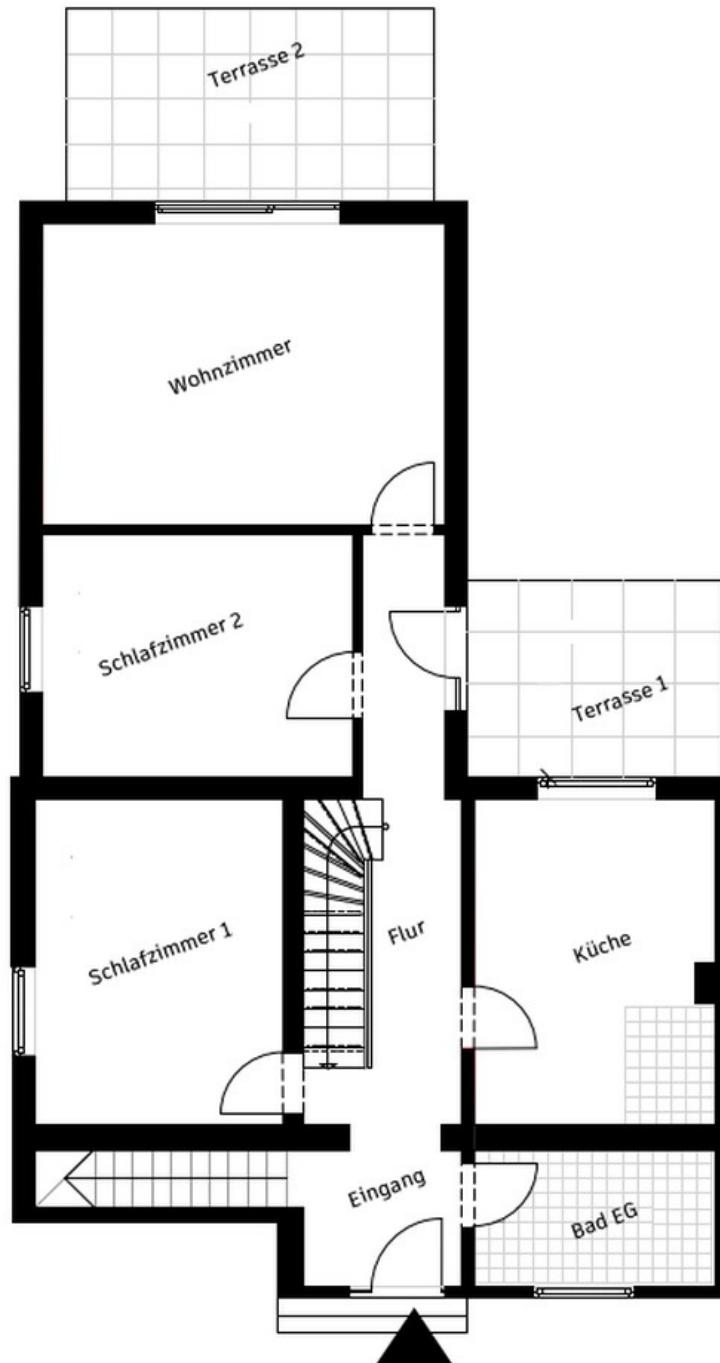
Art:	Wert:
A	23
B	50
C	75
D	100
E	125
F	150
G	175
H	200
>250	225

**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**  
 Das GEG lässt statt der Berechnung des Energiebedarfs unterscheidende Verfahren zu, die im Inzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Die Ergebnisse der Berechnung sind nicht mit den vom Energiebedarf angegebenen Werten keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Städte sind zulässig, wenn sie den tatsächlichen Wärmebedarf des Gebäudes (A<sub>1</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohlfäche des Gebäudes, abdecken.

Hagener Software AG, Energieberater Professional 3.0 / 2.1.0

## Energieausweis

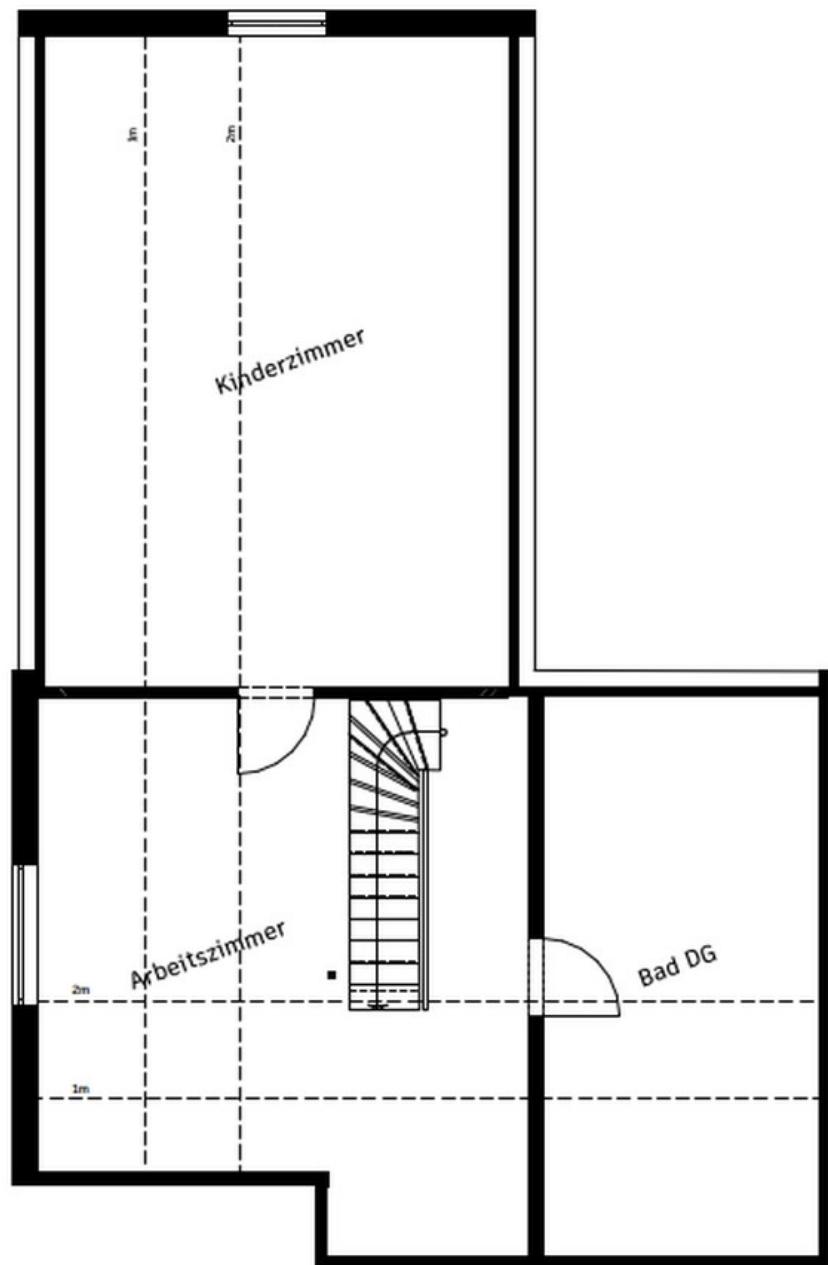
# Exposé - Grundrisse



## ERDGESCHOSS

Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



## DACHGESCHOSS

Grundriss DG