Bruck / Pienzenau

Frei stehendes Einfamilienhaus mit spektakulär hohem Dachstudio und Garten mit ruhiger Privatsphäre

Número de propiedad: 25286112

www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 1.398.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 300 m^2 • **HABITACIONES:** 10.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.177 m^2

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

De un vistazo

Número de propiedad	25286112
Superficie habitable	ca. 300 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10.5
Dormitorios	8
Baños	4
Año de construcción	2008
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	1.398.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2008
Estado de la propiedad	Estructura
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	17.09.2034

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	50.30 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	B
Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

La propiedad

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

La propiedad

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

La propiedad

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

La propiedad

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

Una primera impresión

Dieses freistehende Einfamilienhaus ist wie gemacht für die Groß-Familie und für alle, die in Zeiten von Home-Office den Platz von 10 Zimmern auf ca. 300 m² Gesamtwohnfläche benötigen und die nicht einsehbare Privatsphäre in Haus und Garten schätzen! Wir dürfen Ihnen diese im Jahr 2008 kern-sanierte Immobilie präsentieren, die ursprünglich als Bungalow gebaut und dann aufgestockt und mit einem wahrlich spektakulären Dachstudio mit mehr als 4 Metern Deckenhöhe versehen wurde. Ein weiteres Highlight ist die genau so originale wie originelle hessische Fachwerk-Kunst, die im Küchen- und Essbereich verbaut wurde sowie ein von keiner Seite einsehbarer Naturgarten mit altem, eingewachsenem und teilweise mehr als 20 Meter hohem Baumbestand, der gleichermaßen Sonne hereinläßt und Schatten spendet. Rein funktional gibt es im Obergeschoss mit dem Sicht-Dachstuhl neben dem Studio mit weiterer Küche, Ess- und Wohnbereich noch zwei Schlafzimmer, ein Spielzimmer und zwei Bäder, von denen eins mit Dusche und eins mit Badewanne ausgestattet ist. Im Erdgeschoss befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, eine Bibliothek, das großzügige Wohnzimmer und der angesprochene Küchen- und Essbereich im Fachwerk-Stil sowie Duschbad und die Diele. Komplettiert wird dieses Anwesen durch einen ungewöhnlich hohen Keller mit ca. 2,50 Meter Deckenhöhe, der ein helles Büro mit Abböschung zum Garten, ein Gästezimmer, Duschbad und eine Sauna sowie alle Funktionsräume wie Heizraum, Waschküche und Vorratskeller bietet. Im Außenbereich befinden sich Garage und Carport, um trockenen Fußes in die Wohneinheit zu kommen. Das Haus wird momentan noch von den Eigentümern bewohnt und steht nach Notartermin und Kaufpreiszahlung den neuen Käufern nach Absprache zur Verfügung.

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

Detalles de los servicios

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage bei Grafing
* Gesamt-Grundstücksfläche: 1.177 m² inkl. Zufahrt
* 10,5 Zimmer
* 5 Schlafzimmer
* 4 Bäder
* 1 Dachstudio mit Wohn-/ Essbereich, offener Küchenzeile und mehr als 4 Metern Deckenhöhe (OG)
* 1 geschlossene Küche mit anliegendem Essbereich (EG)
* 1 Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse (EG)
* 1 Büro mit viel Tageslicht durch Abböschung (KG)
* Keller-Außentreppe
* Nicht-einsehhbarer Garten mit altem, eingewachsenem Baumbestand
* Ca. 100 Jahre alte umd mehr als 20 Meter hohe Eiche
* Einzel-Garage, Carport und Freiplatz im Innenhof
* Kern-Sanierung 2008: Neue Fenster, neue Leitungen /Strom und Wasser), neues Dach, Außendämmung inkl. Keller
* Energiekennziffer B

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

Todo sobre la ubicación

Die Gemeinde Bruck mit dem Ortsteil Pienzenau befindet sich zwischen dem Markt Glonn und der Stadt Grafing, nur rund 28 Kilometer südöstlich der Landeshauptstadt München entfernt. Für Pendler interessant: Der MVV-Bahnhof Grafing Bahnhof (S4 und S6) ist mit dem Auto in nur ca. 3 Minuten erreichbar. Mit der Regionalbahn beträgt die Fahrtzeit Grafing Bahnhof - München Ostbahnhof 15 Minuten, die Fahrt nach Rosenheim 20 Minuten. Der Freizeitwert der Region ist enorm: Ob eine Vielzahl an Rad- und Wanderwegen, zwei Badeseen in näherer Umgebung, Ski-Langlauf-Loipen im Winter, Segelflug, Golf oder Pferdesport: Naturliebhaber kommen hier voll auf ihre Kosten. Eine der schönsten Städte im bayerischen Voralpenland liegt quasi direkt vor der Haustür: "Nach Grafing geht man..." Die Stadt Grafing hat inzwischen ca. 13.000 Einwohner und ist eine sehr beliebte Wohn- und Einkaufsstadt. Sie bietet alle Möglichkeiten des täglichen Bedarfs, beheimatet viele unterschiedliche Ärzte und sorgt mit Kindergärten, Grund- und Mittelschule sowie Gymnasium für die Bildung und Entwicklung von Kindern und Jugendlichen.

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 50.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005. Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25286112 - 85567 Bruck / Pienzenau

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29 Vaterstetten
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com