

Bruck / Pienzenau

# Viel Grund - viel Wohnfläche: Einfamilienhaus mit spektakulär hohem Dachstudio und Naturgarten

Número de propiedad: 25286122



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 1.398.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 300 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.177 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25286122 - 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: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## De un vistazo

Número de propiedad	25286122	Precio de compra	1.398.000 EUR
Superficie habitable	ca. 300 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	10.5	Modernización / Rehabilitación	2008
Dormitorios	8	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	4	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	2008	Características	Terraza, WC para invitados, Sauna, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches, 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje		

Número de propiedad: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	50.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	17.09.2034	Clase de eficiencia energética	B
		Año de construcción según el certificado energético	2005

Número de propiedad: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## La propiedad



Número de propiedad: 25286122 - 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 m<sup>2</sup> 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 unmittelbar zur Verfügung.

Número de propiedad: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Detalles de los servicios

Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Bestlage bei Grafing

- \* Gesamt-Grundstücksfläche: 1.177 m<sup>2</sup> 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-einsehbarer Garten mit altem, eingewachsenem Baumbestand
- \* Ca. 100 Jahre alte und 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: 25286122 - 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 Fahrzeit 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: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.9.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 50.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.  
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Número de propiedad: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

E-Mail: [vaterstetten@von-poll.com](mailto:vaterstetten@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)