

Bestlage vor den Toren Münchens Beppo-Brem-Weg 4, 82049 Pullach

Frei ab sofort

Großzügige Doppelhaushälfte, Bj. 1997 in
perfektem Umfeld und bester
O-S-W-Ausrichtung. Top Bauqualität.

KP 2.180.000,-- €

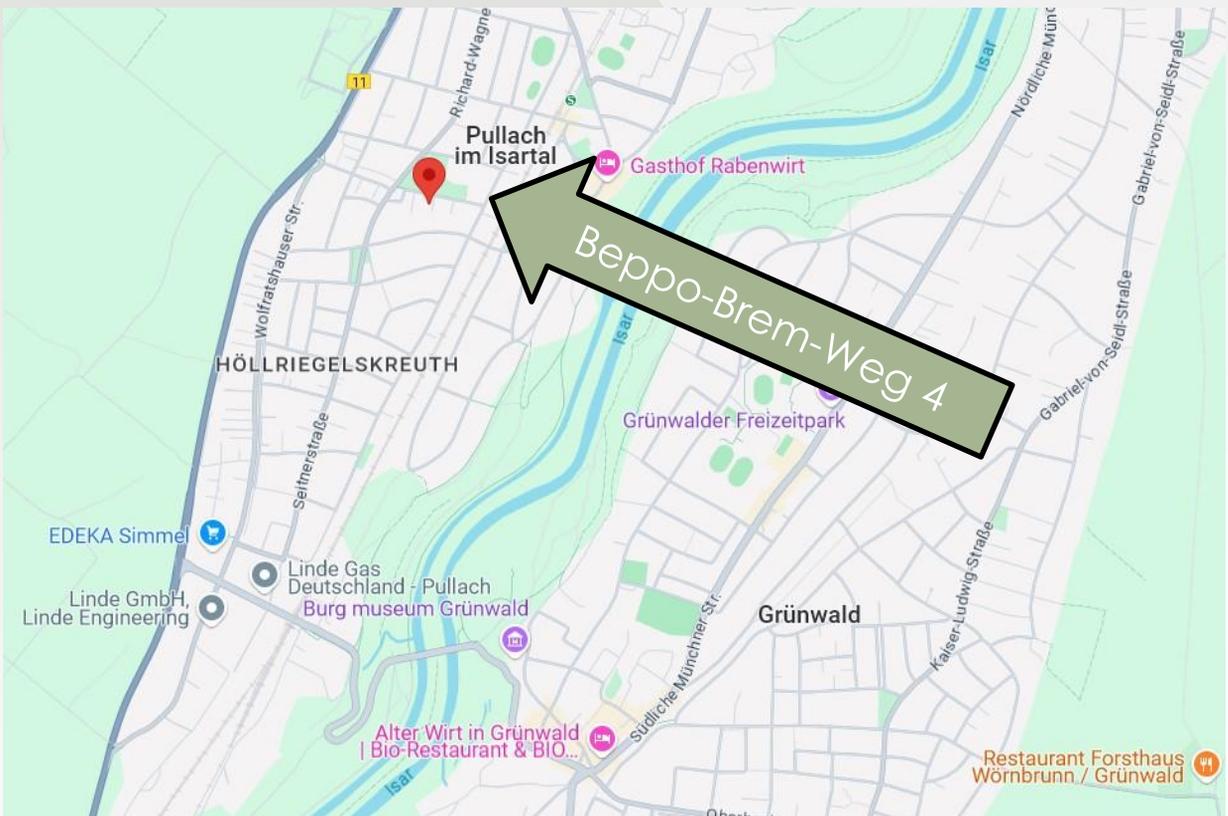
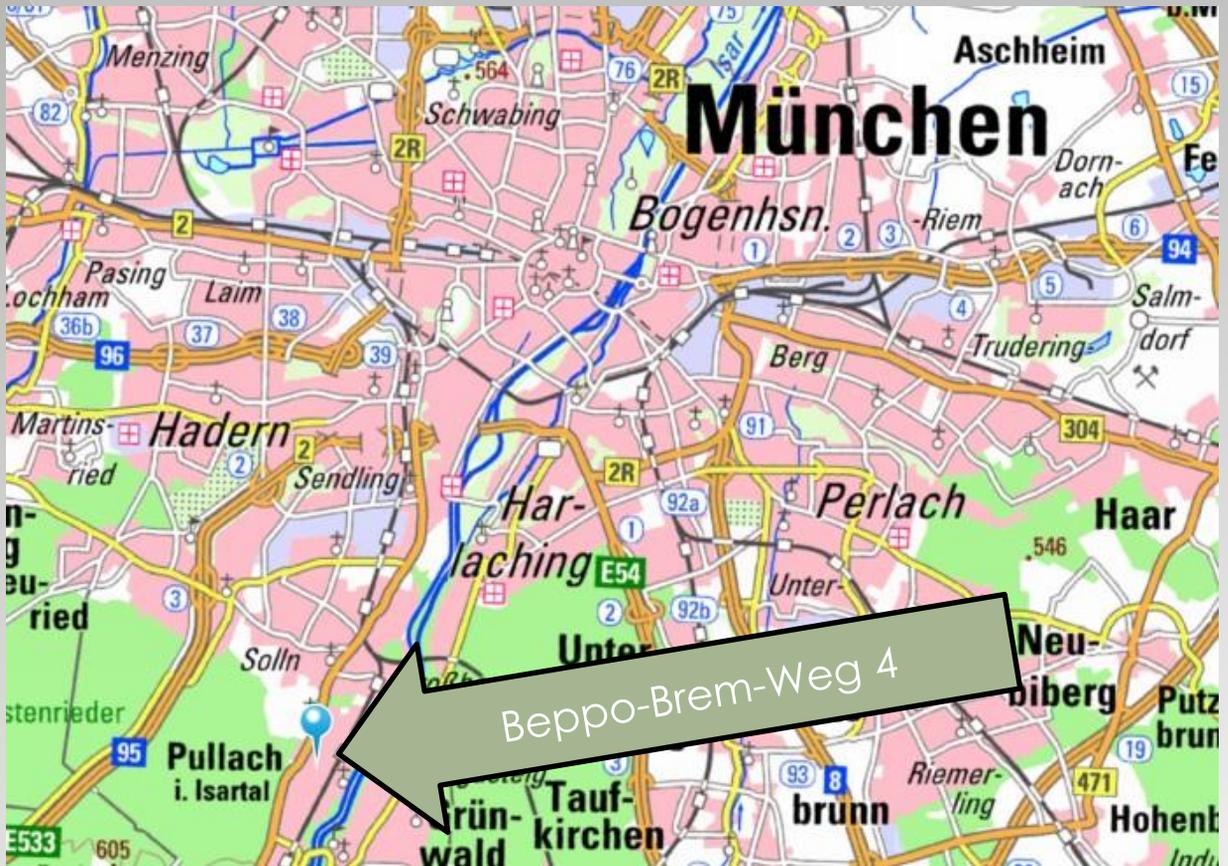
Grundstück ca. 400 m²

Wfl. ca. 192 m²

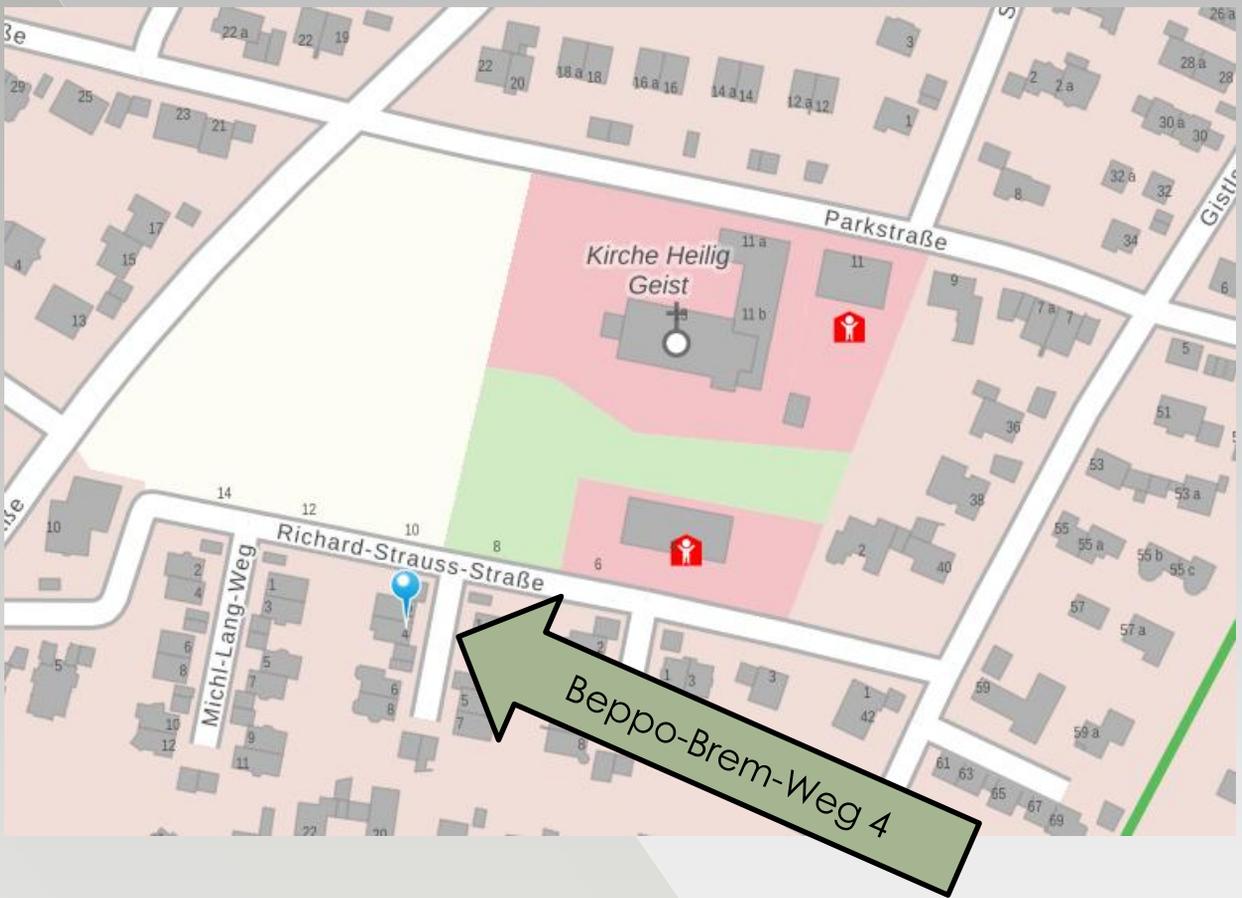
KG (mit hochwertigem Hobbyraum 37m²) ca. 66 m²



Lage



Lage und Grundstück



Lage und Grundstück



Überblick

Objekttyp - Grundinformationen

Doppelhaushälfte in Massivbauweise, Bj. 1997, Ost-, Süd- und Westausrichtung, sehr gepflegt, Kellergeschoss in Wohnraumqualität, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss – Wfl. 192 m² zzgl. 66 m² Fläche Kellergeschoss
Schöner Garten, teils überdachte Terrasse, großer Hobbyraum, Kaminanschluss, große Doppelgarage, Balkon, Regenwasserzisterne, Geothermieanschluss vorhanden, Glasfaseranschluss vorhanden.
Das Bad im Dachgeschoss ist komplett - inkl. Verputzarbeiten – vorbereitet. Es muss nur ausgebaut werden. Alle Küchenanschlüsse im Dachgeschoss vorhanden.

Erdgeschoss 68,91 m²

Raum	Fläche m ²
Flur	10,08
WC	2,35
Küche	10,50
Wohnen	39,85
Terrasse überdacht ca. 3,5m*3,5m*0,5	6,13
Gesamt	68,91

Obergeschoss 67,13 m²

Raum	Fläche m ²
Flur	5,42
Bad	9,58
Schlafzimmer	19,74
Zimmer 1	12,30
Zimmer 2	15,38
Balkon 1/2	4,71
Gesamt	67,13

Dachgeschoss 56,40 m²

Raum	Fläche m ²
Studio (mit vorbereiteter Küche)	47,00
Bad	9,40
Gesamt	56,40

Überblick

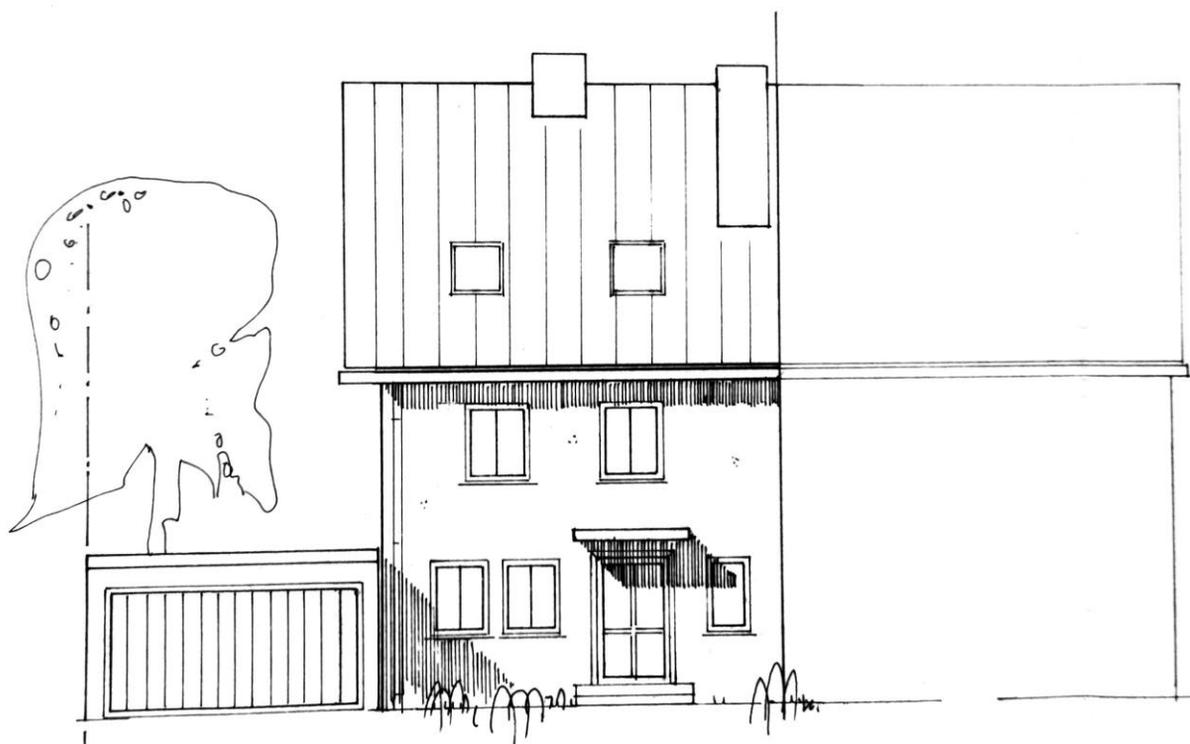
Kellergeschoss 65,85 m ²	Raum	Fläche m²
	Hobbyraum – verputzt, HK vorhanden	34,43
	Flur	7,36
	Heizraum	9,95
	Waschküche	9,35
	Keller	4,76
	Gesamt	65,85
Grundstück	Schön eingewachsenes Grundstück, knapp 400 m ² , Nachweis der exakten Fläche über Grundbuchauszug	
Garage- Stellplatz	1 Doppel-Garage, davor 2 Stellplätze (bed. Nutzbarkeit)	
Baujahr	1997 Beste Bauqualität – umfangreiches Fotomaterial aus der Bauzeit vorhanden	
Fußböden	Buche-Massivholzparkett, Fliesen (Bäder, Küche), Eingang und Treppe: Granit, OG teils Eichenparkett	
Fenster	Isolierverglasung	
Bäder	Schön, gemäß Baujahr	
Heizung/ Warmwasser	Heizanlage: Gas-Zentralheizung mit Radiatorenheizkörpern in ausreichender Größe, ein Geothermieanschluss liegt aber schon im Haus.	
Kaminanschluss	Anschluss für Kamin vorhanden. Bisher ungenutzt	
Glasfaseranschluss	vorhanden	
Energieausweis	Endenergieverbrauch des Gebäudes: 110,66 kWh/m ² *a - Klassifizierung: D -	
Objektzustand	Sehr guter und sehr gepflegter Zustand, Ausbau des Bads im Dachgeschoss ist komplett vorbereitet	
Kaufpreis	2.180.000,-- €	
Kontakt		

Überblick

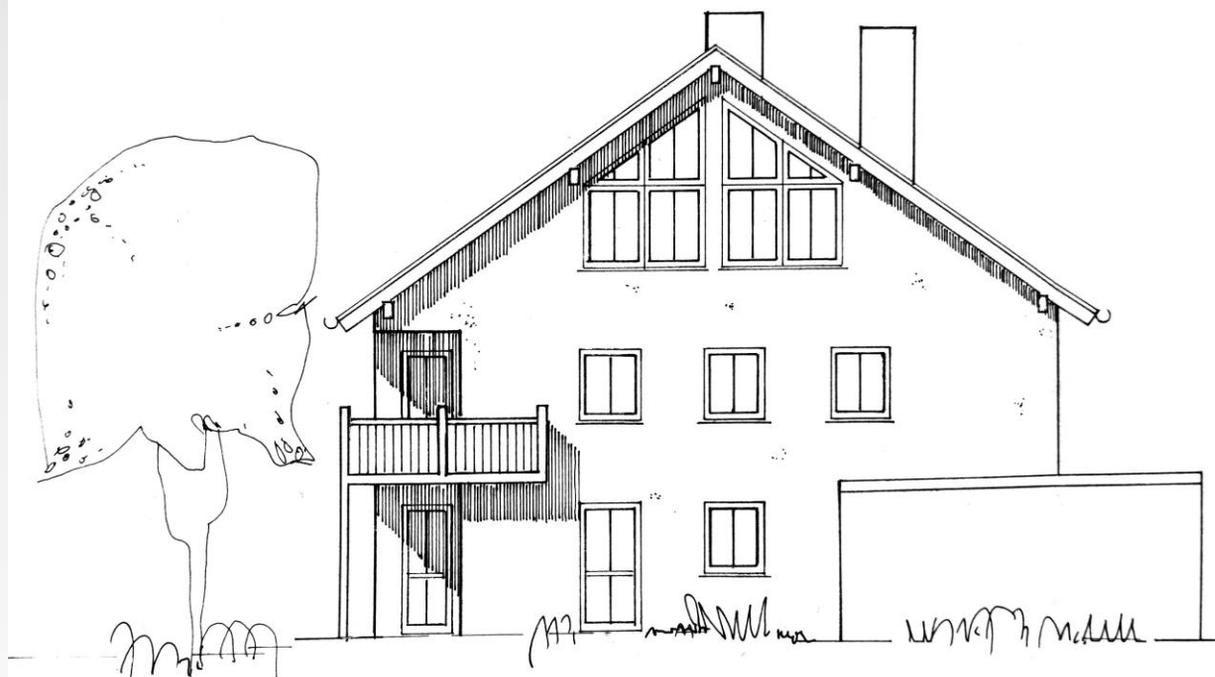
Entfernungen

	erreichbar in ...
Bahnhof Pullach	6 Minuten, 0,5 km
München HBF	20 Minuten, 11,5 km
München HBF	S7, 26 Minuten
Flughafen München	46 Minuten, 65 km
Starnberg	22 Minuten, 20,4 km
Schulen/ KiTa	Grundschule: Pullach 0,6 km entfernt Mittelschule: Pullach 0,5 km entfernt Gymnasium: Pullach 0,8 km entfernt Realschule: Pullach 0,8 km entfernt Kindergarten/ KiTa: 150 m entfernt
Frei ab sofort	

Ansichten

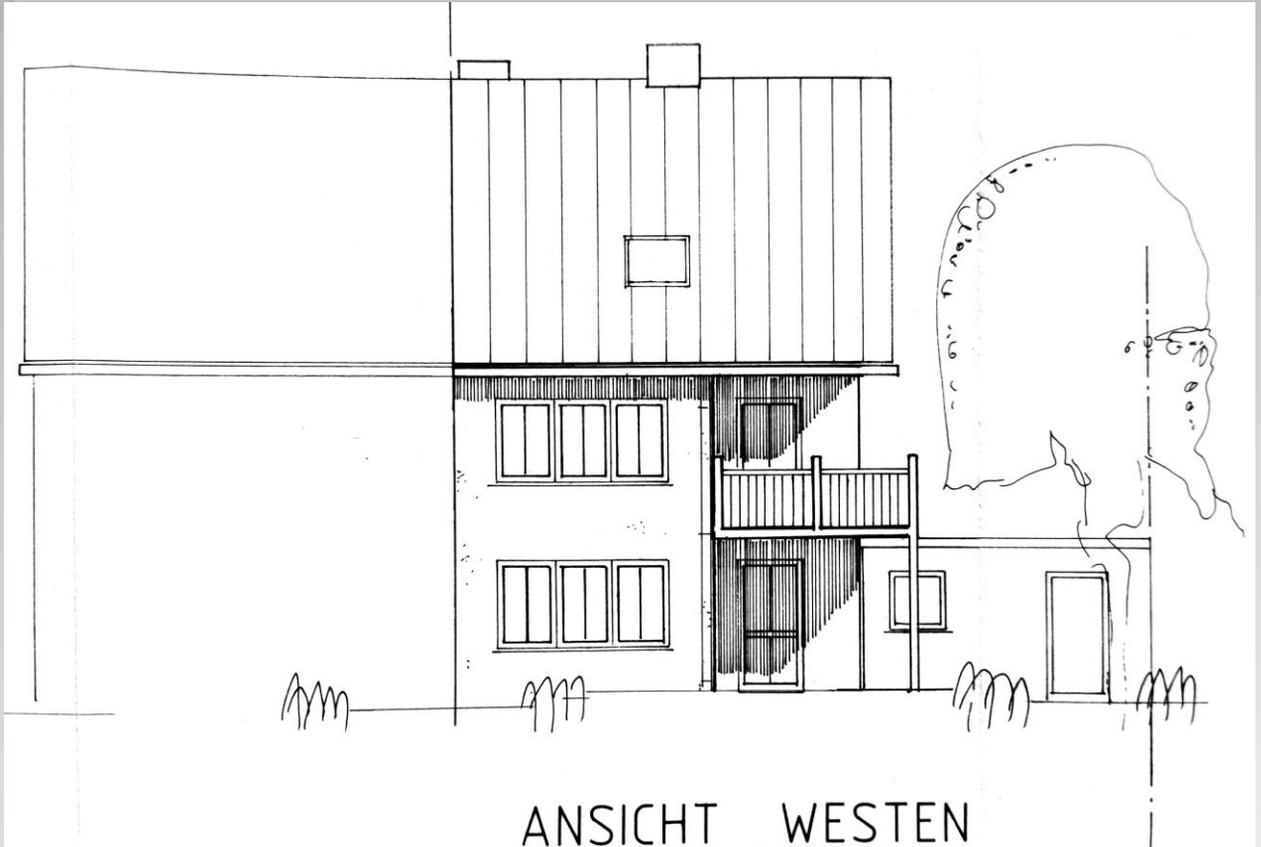


ANSICHT OSTEN



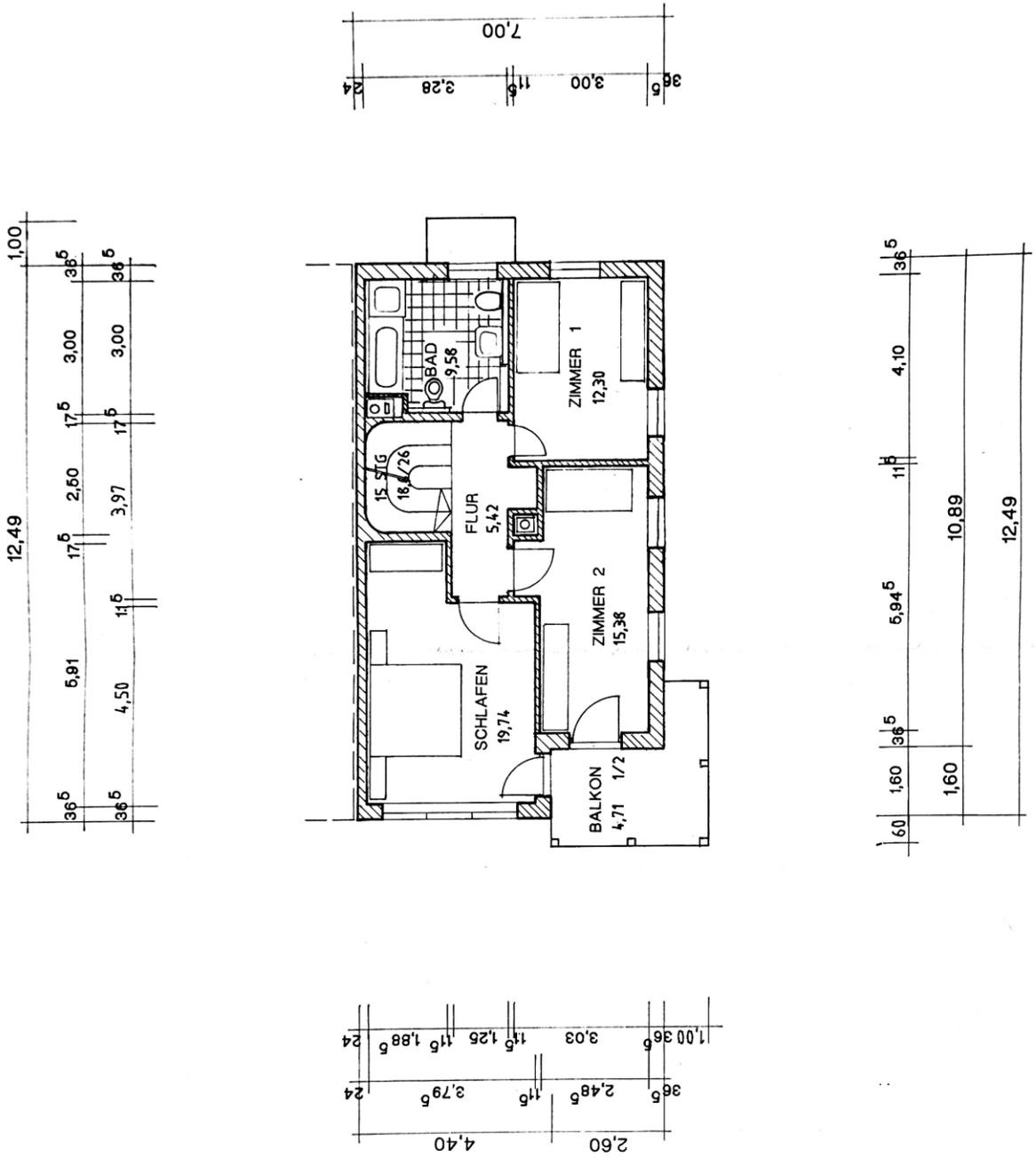
ANSICHT SÜDEN

Ansichten



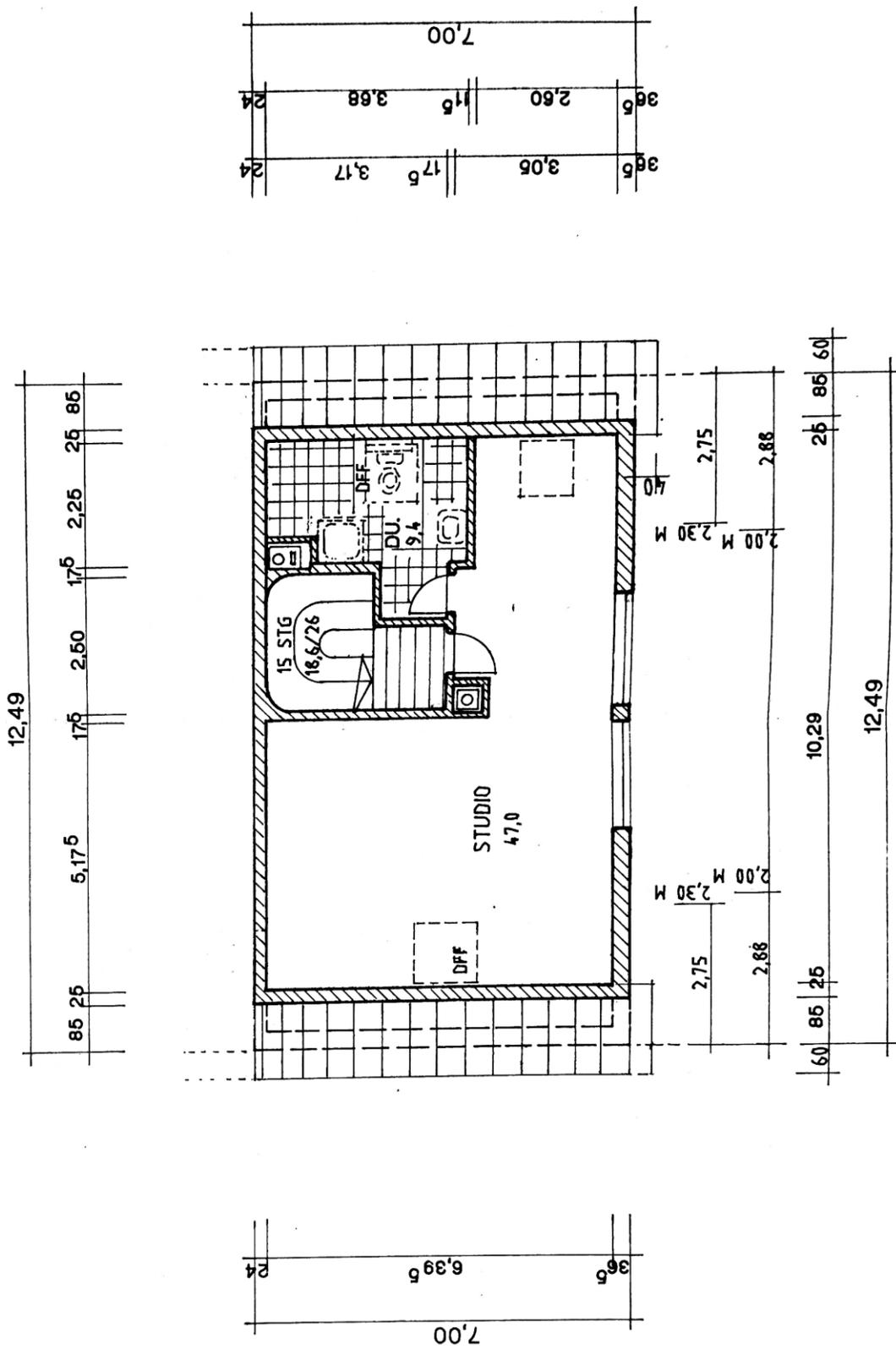
		m ²	m ²	m ²
EG	Flur	10,08		
	WC	2,35		
	Küche	10,50		
	Wohnen	39,85		
	Terrasse teils überdacht ca. 3,5m*3,50m*0,5	6,13	68,91	
OG	Flur	5,42		
	Bad	9,58		
	Schlafzimmer	19,74		
	Zimmer 1	12,3		
	Zimmer 2	15,38		
	Balkon 1/2	4,71	67,13	
DG	Studio (mit vorber. Küche)	47,00		
	Bad	9,40	56,40	
				Summe Wfl. 192,44
KG	Flur	7,36		
	Hobbyraum	34,43		
	Heizraum	9,95		
	Waschküche	9,35		
	Keller	4,76	65,85	

Grundriss Obergeschoss



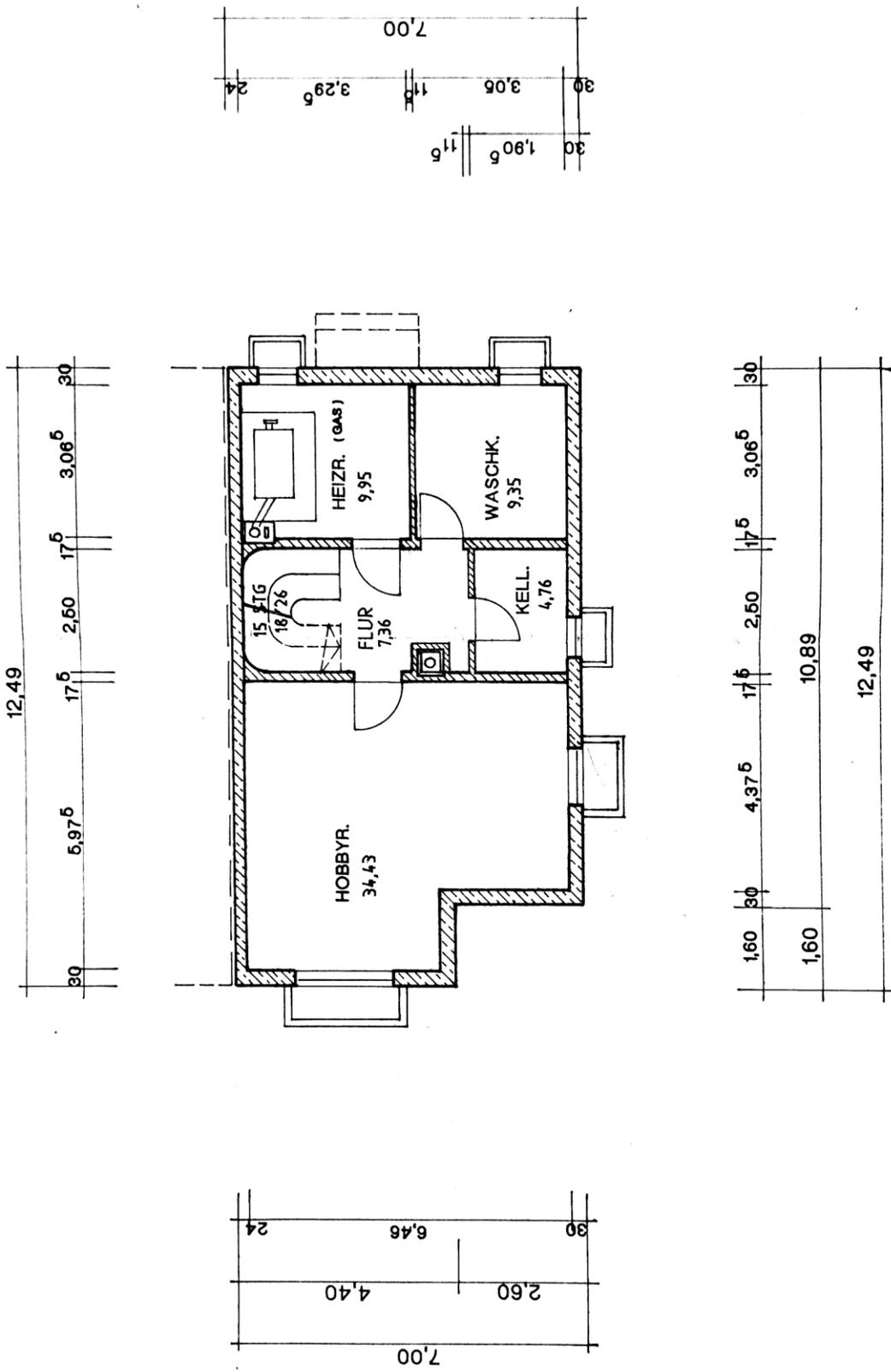
OBERGESCHOSS

Grundriss Dachgeschoss



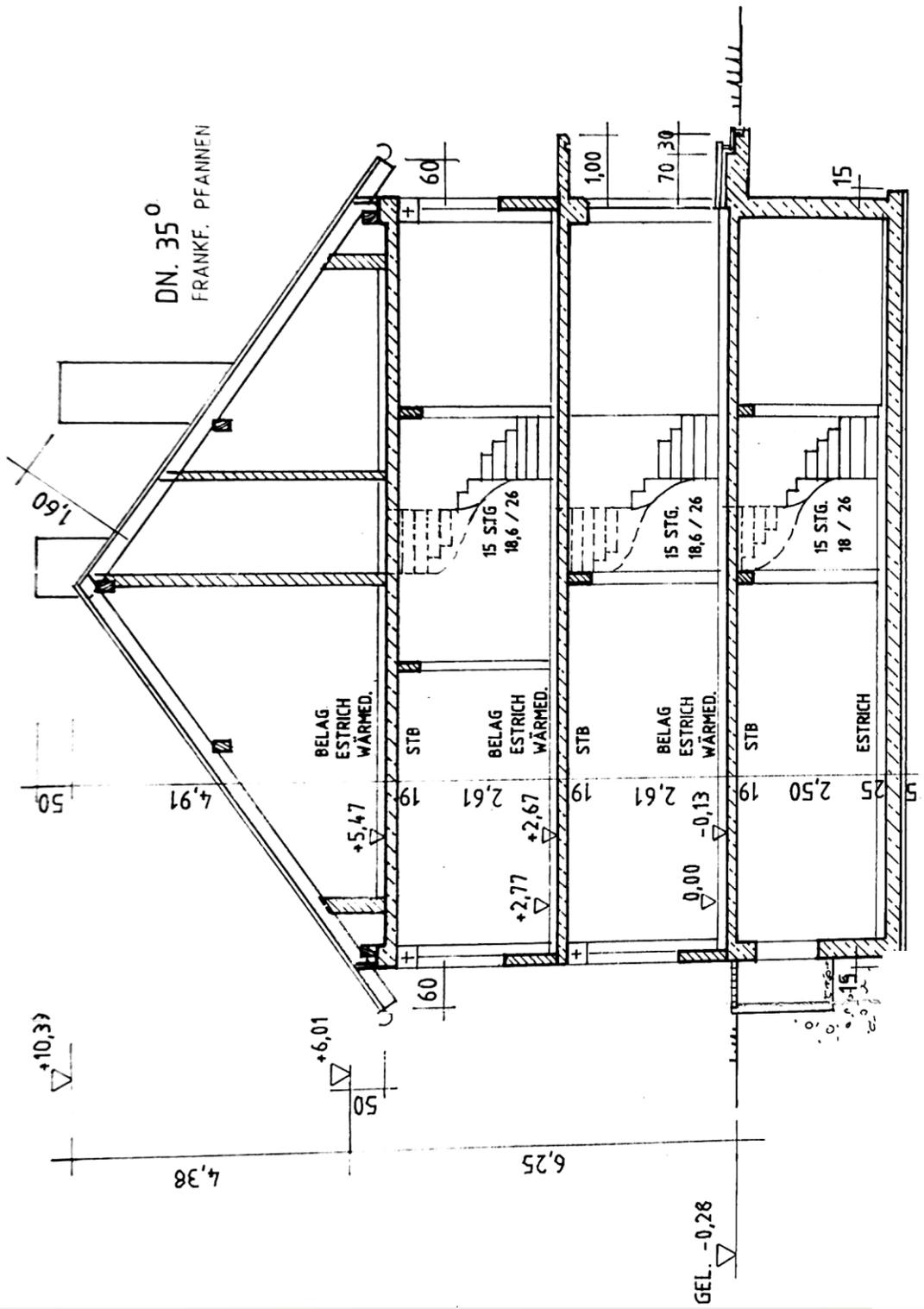
DACHGESCHOSS

Grundriss Kellergeschoss



KELLERGESCHOSS

Schnitt



SCHNITT

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2024-005320419

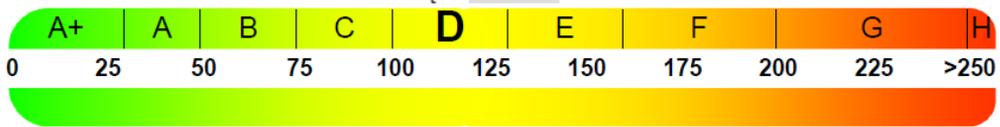
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **26,56** kg CO₂-Äquivalent/(m²a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
110,66 kWh/(m²a)



121,73 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

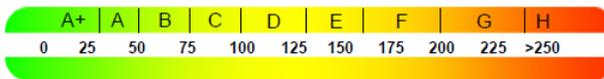
110,66

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2020	31.05.2023	Erdgas	1,10	88252,25	15885,41	72366,85	0,97

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch
gut modernisiert
Durchschnitt
Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht
wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



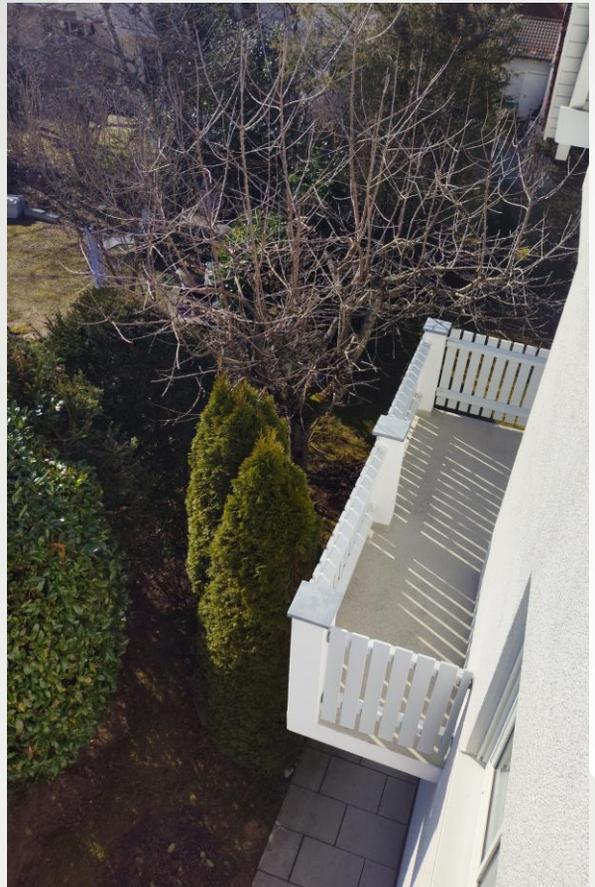
Außenansichten



Außenansichten



Außenansichten



Außenansicht



Außenansicht – Dach



Eingang/ Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss





Obergeschoss Zimmer 1



Obergeschoss Zimmer 2 mit Zugang zum Balkon



Obergeschoss Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon



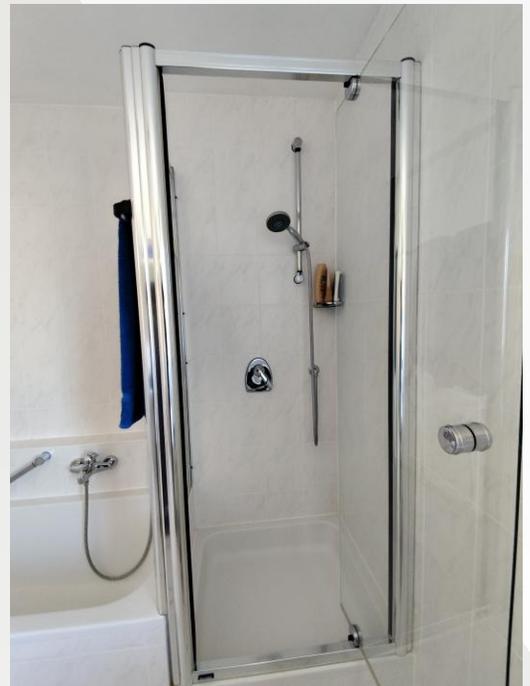
Obergeschoss Zimmer 3 mit Zugang zum Balkon



Obergeschoss Balkon zu Zimmer 2 und 3



Obergeschoss Bad



Obergeschoss/ Blick



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Vorbereitung
für Küche.
Anschlüsse
vorhanden

Dachgeschoss – Bad komplett vorbereitet



Kellergeschoss



Große Waschküche



Kellergeschoss - Technik



Geothermieanschluss
und Glasfaserkabel
bereits im Haus.



Kellergeschoss Hobbyraum



Hobbyraum in Wohnraumqualität verputzt, große Fenster, Heizung.
Zusätzlich: Speisekammer im Keller