

Bruck / Pienzenau

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

Objektnummer: 25286122



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

KAUFPREIS: 1.398.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10.5 • GRUNDSTÜCK: 1.177 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Auf einen Blick

Objektnummer	25286122
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10.5
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
Baujahr	2008
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	1.398.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	50.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.09.2034	Energie-Effizienzklasse	B
		Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Die Immobilie



Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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