

Bruck / Pienzenau

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

Property ID: 25286122



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

**PURCHASE PRICE: 1.398.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10.5 • LAND AREA: 1.177 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## At a glance

Property ID	25286122	Purchase Price	1.398.000 EUR
Living Space	ca. 300 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2008
Rooms	10.5	Condition of property	Renovated
Bedrooms	8	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	2008		
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	50.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	17.09.2034	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	2005

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## The property



Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## The property



Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## The property



Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## A first impression

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.

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Details of amenities

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

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## All about the location

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.

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Other information

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.

Property ID: 25286122 - 85567 Bruck / Pienzenau

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Arno Rieck

---

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten

Tel.: +49 8106 – 30 62 100

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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