



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

Moderne Doppelhaushälfte im Herzen von Pullach



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KMSO_235	Stand vom:	27.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Miete/Pacht
Objektart:	Haus	Baujahr:	2020
Ort:	82049 Pullach	Verfügbar ab:	01.02.2025
Wohnfläche:	136,00 m ²	Nutzfläche:	31,00 m ²
Grundstücksfläche:	372,00 m ²	Anzahl Zimmer:	6,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	2,0
Zustand:	Neuwertig		

Preise:

Nettokaltmiete:	3.500,00 €	Nebenkosten:	450,00 €
Freiplatz:	0,00 €	Garage:	0,00 €

Energiepass:

Art des Energieausweises:	BEDARF	Gültig bis:	2030-03-04
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	2020
Wertklasse:	C	Befeuerung:	Erdwärme
Primärer Energieträger:	ERDWAERME	Endenergiebedarf:	78.36 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Name:	Dorothea Kammerscheid	Straße:	Wolfratshauerstrasse 181
Ort:	81479 München	Telefon:	0049 1733573007
Email:	dorothea.kammerscheid@kensington-international.com	www:	www.kensington-muenchen.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Wir freuen uns, Ihnen diese exklusive Doppelhaushälfte vorstellen zu dürfen, die sich im begehrten Pullach im Isartal befindet. Auf großzügigen 136 Quadratmetern erstreckt sich hier ein einzigartiges Wohnkonzept, das höchsten Wohnkomfort und modernes Wohnen vereint.

Diese beeindruckende Doppelhaushälfte in Pullach bietet mit 6 Zimmern, einem großzügigen Garten und einer Terrasse auf insgesamt 136 Quadratmetern Wohnfläche ein Höchstmaß an Wohnkomfort. Das Haus besticht durch die großzügige Raumaufteilung und die hochwertige Ausstattung.

Im Erdgeschoss des Hauses befinden sich der Eingangsbereich, ein Gäste-WC, das geräumige Wohn- Esszimmer und eine voll ausgestattete Küche. Von hier aus gelangen Sie auch auf die schöne Terrasse und den Garten, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die insgesamt 6 Zimmer verteilen sich auf drei Etagen und bieten ausreichend Platz für eine Familie.

Zusätzlich zur großzügigen Wohnfläche bietet das Haus auch ausreichend Parkplatzmöglichkeiten. Eine großzügige Einzelgarage und ein Stellplatz stehen auf dem Grundstück zur Verfügung.

Die Lage des Hauses in Pullach ist äußerst attraktiv. Das Ortszentrum und die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichbar. Die idyllische Gemeinde im Süden von München bietet eine hohe Lebensqualität und verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Die Autobahn ist in wenigen Minuten zu erreichen, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants.

Diese moderne Doppelhaushälfte in Pullach bietet ein einzigartiges Wohngefühl und ist ideal für Familien. Überzeugen Sie sich selbst von diesem sehr schönen Objekt und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Lage:

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich im Herzen von Pullach im Isartal, einer charmanten Gemeinde, die durch ihre hohe Lebensqualität besticht. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen eine hervorragende Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs.

Pullach ist bekannt für seine kinderfreundliche Atmosphäre und bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten für Familien. In unmittelbarer Nähe finden Sie einen Kindergarten sowie eine Grundschule und ein Gymnasium, die eine optimale Bildung für Ihre Kinder gewährleisten. Regelmäßige Veranstaltungen und Konzerte in der Gemeinde fördern das Gemeinschaftsleben und bieten zahlreiche Gelegenheiten zur sozialen Interaktion.

Die S-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in die Münchener Innenstadt, was Pullach zu einem idealen Wohnort für Pendler macht. Darüber hinaus stehen Ihnen diverse

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Auch Ärzte und Apotheken sind in der Nähe, sodass Sie jederzeit gut versorgt sind.

Die idyllische Umgebung von Pullach im Isartal lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein. Genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohnlage mit gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Metropole München. Diese Doppelhaushälfte bietet Ihnen nicht nur ein Zuhause, sondern auch einen Lebensstil, der sowohl Komfort als auch Lebensqualität vereint.

Ausstattung:

- hochwertige, moderne Doppelhaushälfte
- sehr hell durch große Fensterflächen
- Wohn-/Essbereich mit einer offenen Küche
- hochwertige Einbauküche mit einer Kochinsel
- sonniger Garten mit Süd-West Ausrichtung
- ca. 20 m² große Terasse
- Gäste-WC mit Tageslicht
- drei großzügige Schlafzimmer im 1. Obergeschoss
- modernes Bad mit freistehender Badewanne
- in allen Räumen Eichenvollholzparkett und Fußbodenheizung
- Hobbyraum oder Büro im Untergeschoss
- zwei Kellerräume mit Fliesen und Fußbodenheizung
- Eichenholztreppe mit Beleuchtung durch Spots
- Fenster mit elektrischen Außenjalousien - per App steuerbar
- Schall- und Erschütterungsschutz
- geräumige Einzelgarage und zusätzlicher Stellplatz im Freien
- Der Ortskern und die S-Bahn sind fußläufig erreichbar
- Restaurants und Geschäfte in der Nähe

Sonstiges:

Für weitere Informationen zu dieser schönen Wohnung steht Ihnen Dorothea Kammerscheid unter der Mobilfunknummer +49 173 35 73 007 jederzeit gerne zur Verfügung.

Provisionshinweis: Provisionfrei.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser

Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Schöner Eingangsbereich



Helles Gäste WC mit Tageslicht



Sonniger Wohn- Essbereich



Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer



Essbereich mit einer großen Fensterfront



Hochwertige schwarze Schreinerküche mit Markeneinbaugeräten



Offenes Treppenhaus in das 1. Obergeschoss



Großzügiger Flur im 1. Obergeschoss



Taghelles Badezimmer mit freistehender Badewanne



Sonnendurchflutetes Elternschlafzimmer



Geräumiges Kinderzimmer



Weiteres großes Kinderzimmer



Tageslicht und Parkett in allen Untergeschossräumen



Praktischer Hauswirtschaftsraum



Einfahrt mit geräumiger Garage



Modernes Haus mit großen Fensterflächen nach Südwesten



2024_11_06_Pullach_03



2024_11_06_Pullach_07



2024_11_06_Pullach_09



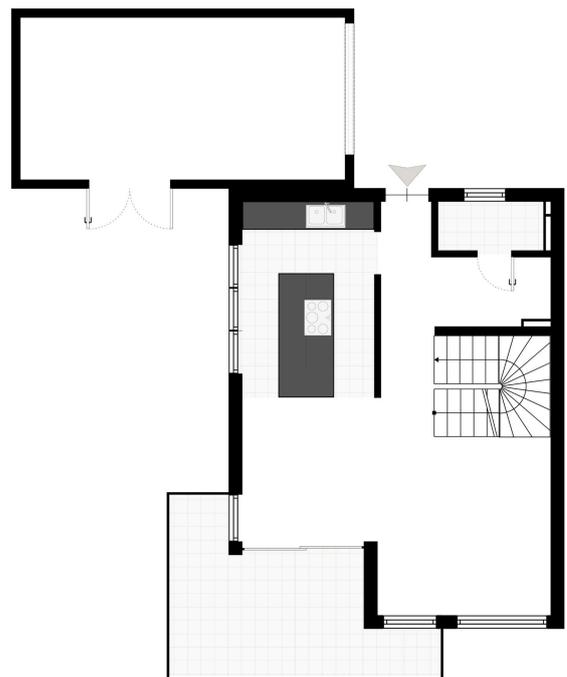
2024_11_06_Pullach_06



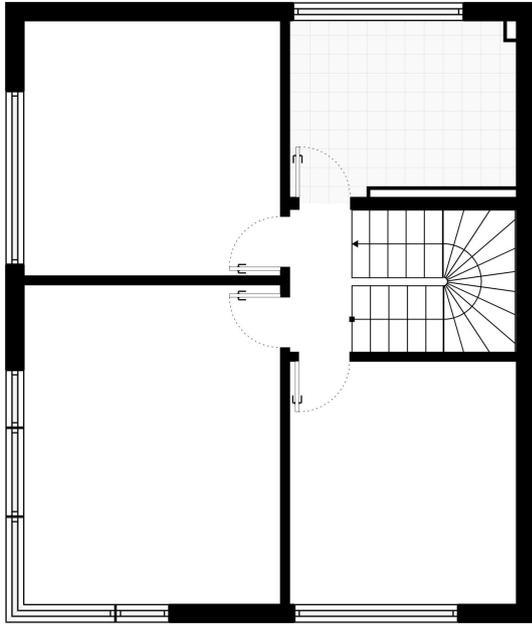
2024_11_06_Pullach_23



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss 1. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss

