KERNSANIERTE DHH MIT VIEL PLATZ UND LIEBE ZUM DETAIL IN BELIEBTER FAMILIENLAGE PULLACH!

Objekt: RWS • Richard-Wagner-Str. 23a • 82049 Pullach im Isartal
2.690.000,00 €



Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Daten im Überblick

ImmoNr	RWS
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	4
Stellplätze	2 Carports
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 166 m^2
Nutzfläche	ca. 156 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 527 m^2
Anzahl sep. WC	1
Straße	Richard-Wagner-Str.
Hausnummer	23a
PLZ	82049
Ort	Pullach im Isartal
Kaufpreis	2.690.000,00 €
Außen-Provision	1% zzgl. 19 % MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Verfügbar ab (Text)	nach Vereinbarung
Vermietet	Ja
Baujahr	1979
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	137,3 kWh/(m^2a)

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieeffizienzklasse	E

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht hier ein hochwertiges und mit viel Liebe zum Detail ausgestattetes Schmuckstück! Wir präsentieren eine 2022 aufwendig, kernsanierte Doppelhaushälfte in beliebter Familienlage Pullach im Isartal!

Schon das Betreten des begrünten und eingebetteten Grundstücks lässt erahnen, welch charmantes Haus Sie empfangen wird.

Unter Verwendung bester Materialien erhielt das Haus eine durchdachte Revitalisierung des Bestands – mit offenen Grundrissen, lichtdurchfluteten Räumen und großen Fensterflächen, neu gestalteten Bädern, einer eleganten offenen Küche, sowie einer insgesamt hochwertigen Ausstattung.

Das viergeschossige Haus wurde 1978 im zeitlosen Baustil errichtet, verteilt sich auf insgesamt 4 Ebenen, ca. 166,29 m^2 Wohn-und weiteren ca. 156,04 m^2 Nutzfläche und verfügt über 6 Zimmer.

Eine sagenhafte Wohnfühloase für Ihre gesamte Familie! Begleiten Sie uns auf eine Besichtigung und lassen Sie den Charme dieses Hauses auf sich wirken.

Ausstattungsbeschreibung

Im Erdgeschoss befindet sich der großzügige Eingangsbereich mit ausreichend Platz für Ihre Garderobe, das Esszimmer mit der offenen und neu ausgestatteten Einbauküche mit hochwertigen E-Geräten, der luftig helle Wohnbereich mit Sonnenterrasse und Zugang zum herrlichen großen Garten und das ebenfalls neu sanierte und ausgestattete Gäste-WC. Ein besonderes Highlight ist der mögliche Anschluss für einen Holzofen im Wohnbereich.

Die schöne elegante Treppe führt Sie hinauf in die obere Etagen, zu den vier hellen Schlafräumen und den zwei neuen Tageslicht-Badezimmer mit Dusche und Wanne.

Zwei Schlafbereiche haben einen Balkonzugang nach Westen und ermöglichen Ihnen einen schönen idyllischen Blick ins Grüne.

Im ausgebauten Dachgeschoss befindet sich ein Hobbyraum/Studio und ausreichend Lagerfläche. Dieses Studio eignet sich ideal als Büro. Es befindet sich auch die Möglichkeit, ein zusätzliches WC einzubauen.

Im ebenfalls renovierten Untergeschoss, haben Sie durch die fünf vollwertigen weiteren Räume, ausreichend Platz für Hobbies, Lager, waschen etc.. Das UG ist nicht beheizt, kann aber aufgrund

der Leitungsführung der Heizung leicht nachgerüstet werden. Seit 2023 erfolgte der Anschluss an Geothermie bzw. Fernwärmenetz in Pullach.

Ein extra Autostellplatz ist im Geräteschuppen integriert. Der direkte Zugang im Haus, ermöglicht den trockenen Ein- und Ausgang zwischen Garage und Haus. Eine Vorrichtung für WallBox und Photovoltaik wurde seitens der Eigentümer berücksichtigt und installiert. Zwei weitere Außenstellplätze sind ebenfalls vorhanden.

Die Außenfassaden wurde im Wärmeverbundsystem neu gedämmt und im Zuge der Kernsanierung erneuert.

Es wurde alles bedacht, mit Liebe und Perfektion zum Detail!

Hinweis: Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit und Aktualität. Maße sind am Objekt zu nehmen.

Ausstattungsmerkmale

Highlights auf einen Blick:
* 2022 aufwendig, kernsanierte Doppelhaushälfte mit vier Etagen und 6-Zimmer
* Das gesamte Haus wurde im Wärmeverbundsystem neu gedämmt
* Baujahr 1978
* Moderne Architektur und stilvolles Interieur
* Luftig offener Grundriss mit durchdachter Aufteilung
* Wohnfläche ca. 166,29 m^2
* Nutzfläche ca. 156,04 m^2
* Grundstück ca. 527 m^2
* Das Haus wurde 2023 neu vermietet, die aktuelle Miete entspricht 3.950,00 € mtl.
* NEUE Kunststoff-Fenster, dreifach verglast, mit außenliegendem Sonnenschutz
* NEUE hochwertiger Parkettboden in allen Wohn- und Schlafbereichen, Eiche Sauvage
* Eingangsbereich und Küche Feinsteinfliesen
* Vollausgestattete offene Küche in kristallweiß und Natursteinarbeitsplatte in schwarz, Franke Edelstahlbecken, Siemens Geschirrspüler, AEG-Induktionskochfeld mit integriertem Abzug, AEG-
Multifunktionsbackofen und Miele Kühlkombischrank
* Zwei stilvoll ausgestattete Badezimmer mit Wanne und Dusche, sowie einem extra Gäste-WC mit hochwertigen großformatige Feinsteinfliesen und formschöne Sanitärausstattung
* 2023 erfolgte der Anschluss an Geothermie bzw. Fernwärmenetz in Pullach

* Komplett neue Elektrik
* Anschlussmöglichkeit für einen Holzofen/Kamin im Wohnzimmer möglich
* Ausgebautes Dachgeschoss/Studio, ideal als Büro geeignet
* Garage mit Geräteschuppen und Anschluss für WallBox und Photovoltaik
* Zwei weitere Außenstellplätze
* Kellerbereich mit vielen Lagerräumen
* Geräumiger Hauswirtschaftsraum im UG mit WM-Anschluss
* LAN-Verkabelung im gesamten Haus
* Gartenoase zum selber gestalten
uvm.

Lage

Das von uns angebotene Haus, liegt in bevorzugter Lage der Gemeinde Pullach im Isartal, einem der beliebtesten Vororte Münchens.

Durch seine umfangreichen sportlichen und kulturellen Angebote wie auch diversen touristischen Sehenswürdigkeiten bietet Pullach einen sehr hohen Wohn- und Freizeitwert. Ein Wochenmarkt, Veranstaltungen mit den Partnerstädten, sowie das jährliche Weinfest beleben das nachbarschaftliche Miteinander.

Das gastronomische Angebot ist überaus vielfältig. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Kindergärten und Schulen sind in wenigen Minuten erreicht. Die Nähe zur Innenstadt, kombiniert mit einer Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten in grüner Umgebung an der nahe gelegenen Isar zeichnet diesen Stadtteil besonders aus.

Auch öffentlich ist Pullach perfekt angebunden. Im Ort verkehren zahlreiche Buslinien. Die S-Bahn (S7) verkehrt im 20-Minuten-Takt und bringt Sie in rund 20 Minuten in die Münchener Innenstadt.

Die nächsten Autobahnauffahrten sind Forstenried und Schäftlarn an der A 95 sowie Oberhaching an der A 995.



Garten



RW23

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



RW23



RW23

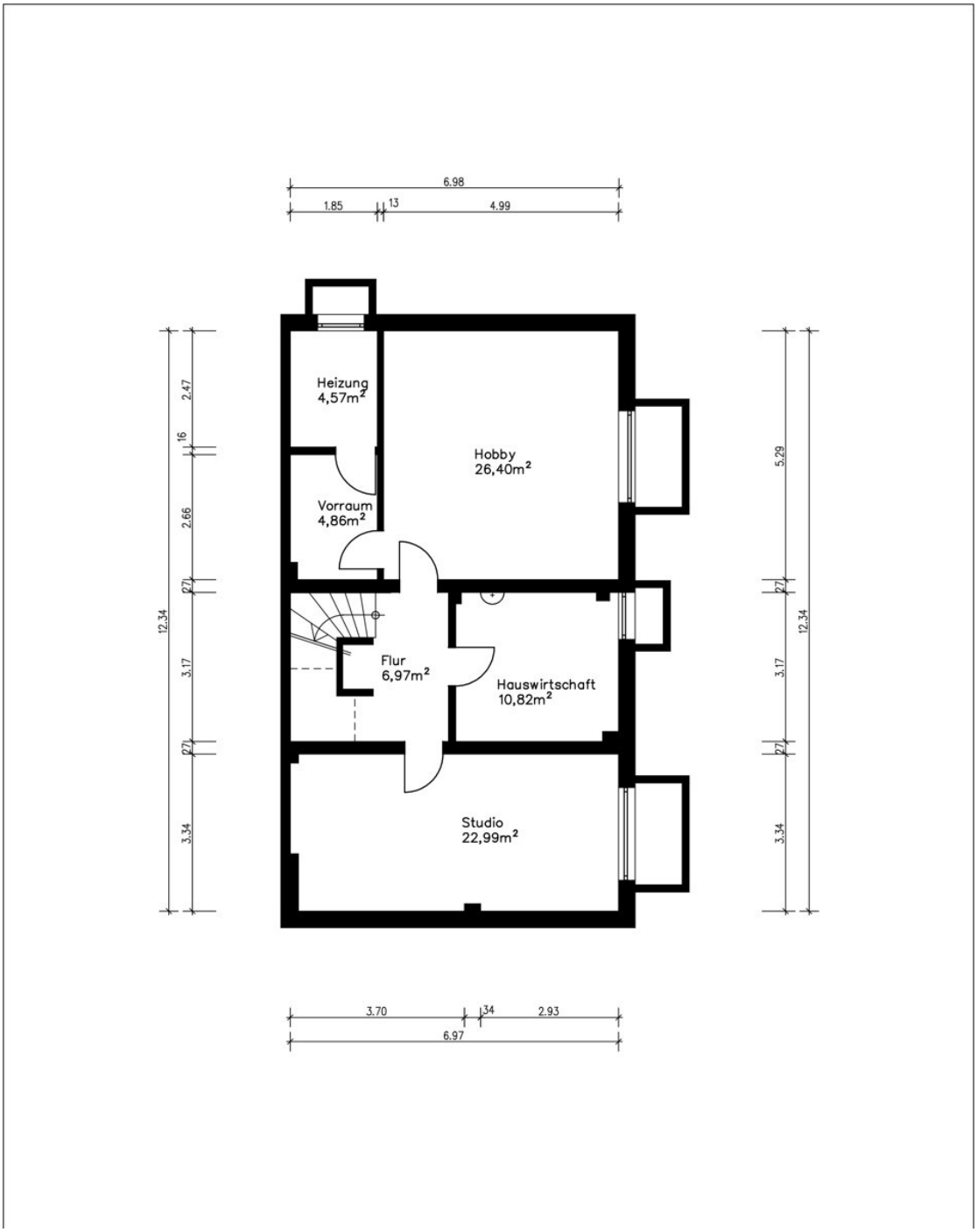
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Hausansicht

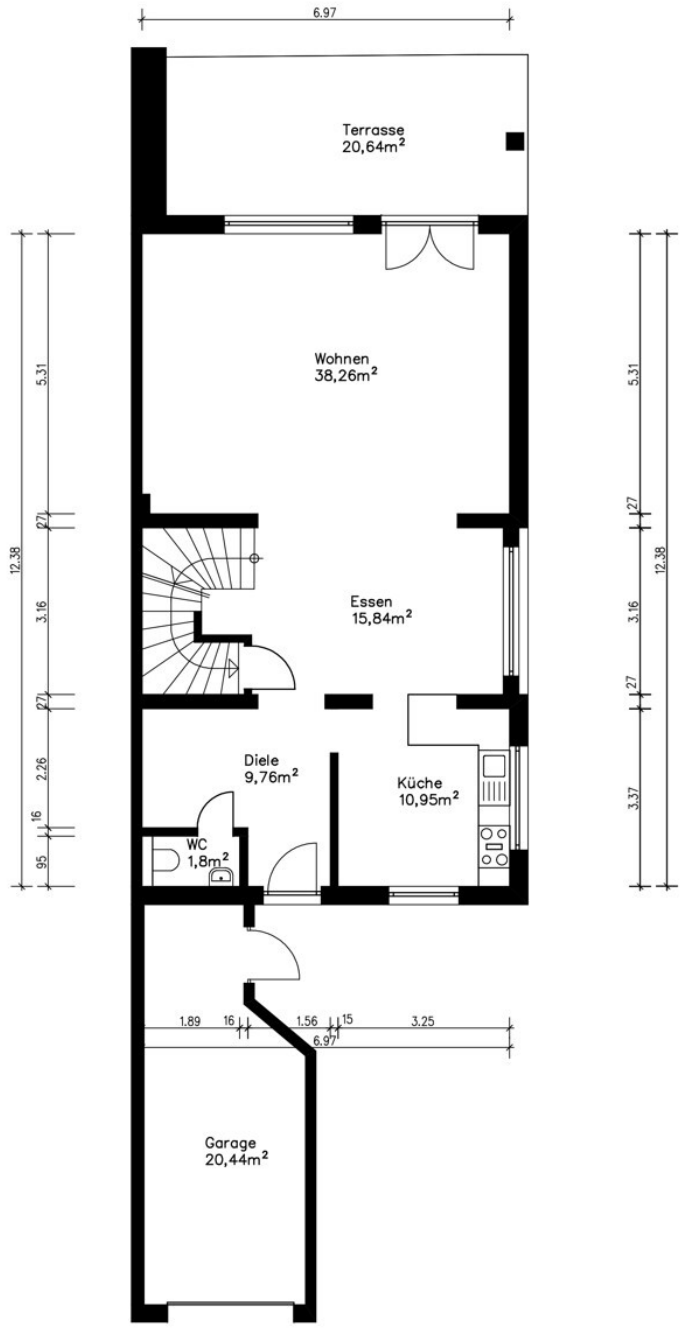
Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Grundriss



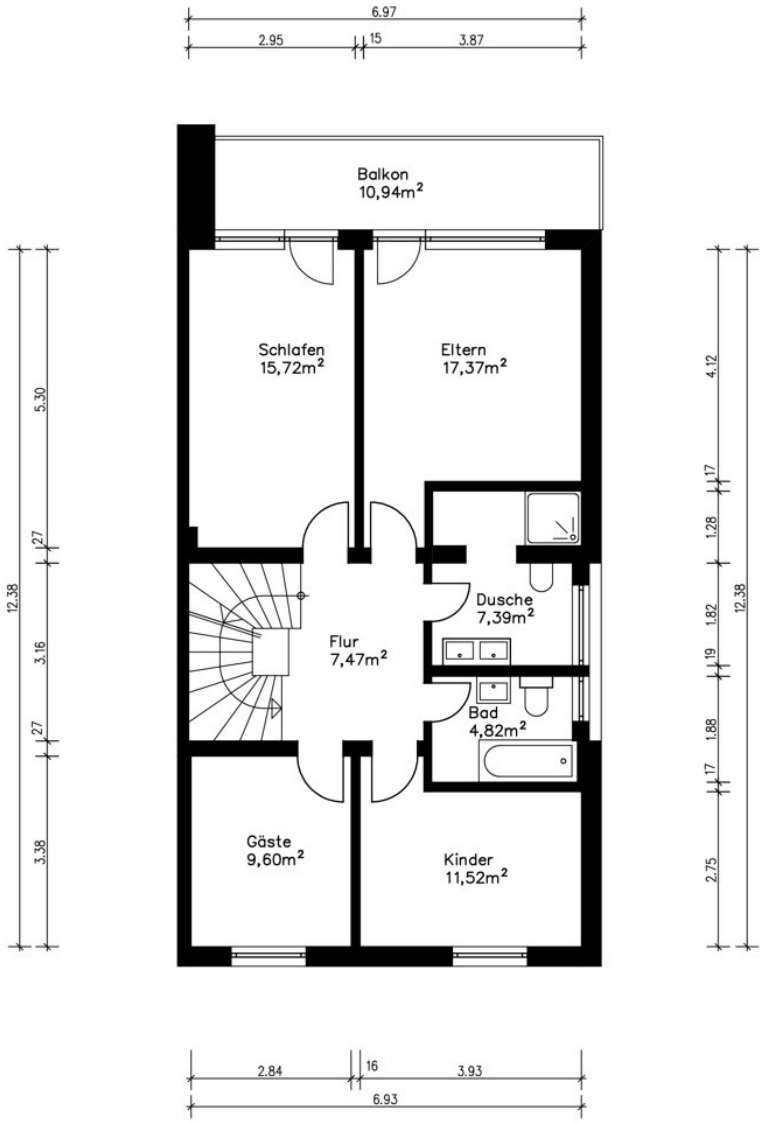
Richard-Wagner-Str_23a_Grundriss_UG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



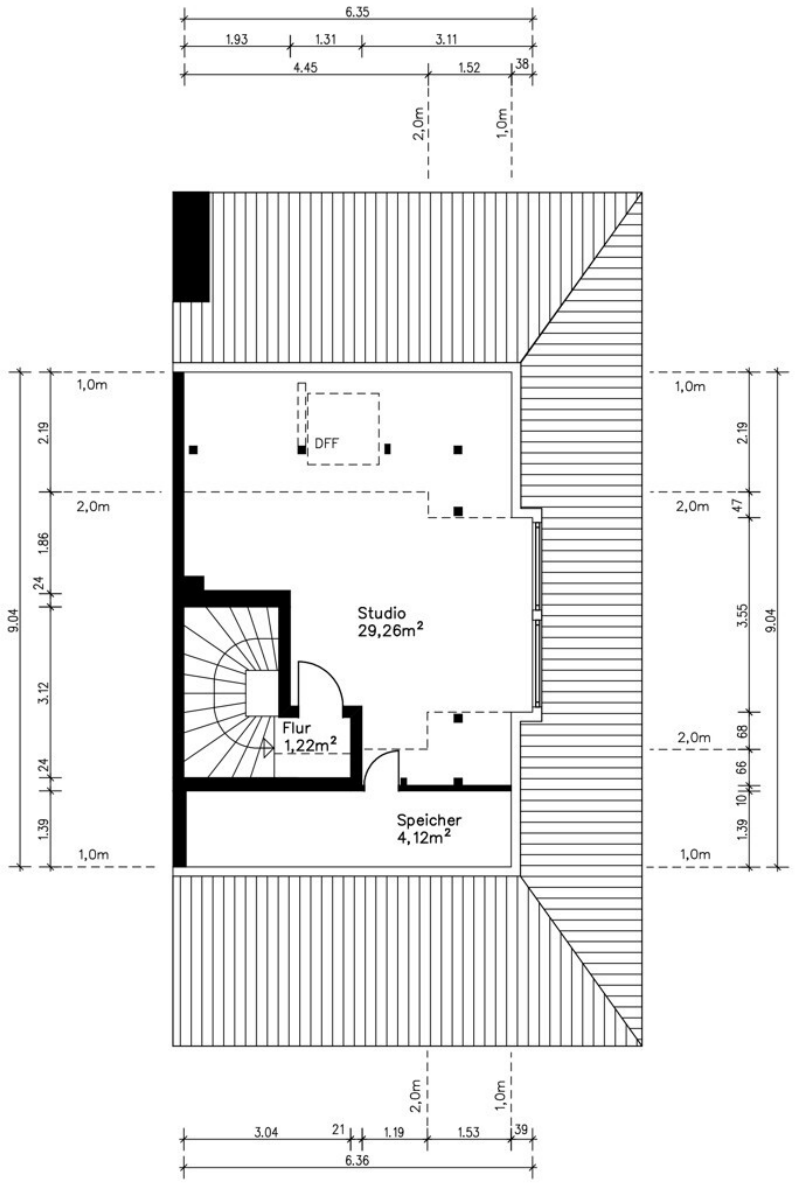
Richard-Wagner-Str_23a_Grundriss_EG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Richard-Wagner-Str_23a_Grundriss_OG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de



Richard-Wagner-Str_23a_Grundriss_DG

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

Immo-MAC • Hofmarkweg 4 • 82008 Unterhaching
Tel.: • Mobil: +491733626890 • Fax: +49 8997 8931 34
Immo-Mac|info@immo-mac.de • www.immo-mac.de