



82049 Pullach im Isartal

Idyllische Doppelhaushälfte mit großem Gestaltungspotential im begehrten Pullach



1.300.000 €

Kaufpreis

153 m²

Wohnfläche

360 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

GERSCHLAUER

Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	153 m ²
Grundstücksfläche	360 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Gartenfläche	80 m ²
Stellplätze	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	13.06.2025
gültig bis	12.06.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	315,14
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Zustand

Baujahr 1979
Zustand renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
Garage	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- großzügige Küche mit separatem Essplatz
- bodentiefe Fenster zum Garten
- Rollläden
- Gäste-WC
- Terrasse mit Außenkamin
- eingewachsener, gepflegter Südgarten
- 2 Duschbäder
- Tageslicht-Wannenbad mit Doppelwaschbecken und Bidet
- 2 Balkone (Süd- und Ostausrichtung)
- Hauptschlafzimmer mit Ankleide
- Massive Treppe
- Dachgeschoss mit separater Küche und Essplatz
- voll unterkellert
- Sauna
- Bauernstube
- Kellerfläche
- Garage und Außenstellplatz



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1979 überzeugt durch ihre solide Bausubstanz, eine durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Sie bietet idealen Raum für individuelle Modernisierungskonzepte – ob für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder dem Wunsch nach einem großzügigen Zuhause mit Entwicklungspotenzial und Wertsteigerungsmöglichkeiten.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Küchenbereich mit separatem Essplatz – ideal für gesellige Familienmahlzeiten. Das helle Wohnzimmer öffnet sich mit bodentiefen Fenstern zum gepflegten, eingewachsenen Südgarten und schafft einen angenehmen Übergang zwischen Innen und Außen. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit gemauertem Außenkamin lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Gäste-WC im praktisch geschnittenen Eingangsbereich komplettiert das Raumangebot im Erdgeschoss.

Das Obergeschoss beherbergt zwei gut geschnittene Kinderzimmer mit Zugang zum sonnigen Balkon sowie ein Hauptschlafzimmer mit integrierter Ankleide. Zwei Bäder – ein großzügiges Tageslichtbad mit Wanne, Doppelwaschbecken und Bidet sowie ein separates Duschbad bieten Komfort auch für größere Familien. Der Balkon ist nach Süden und Osten ausgerichtet und bietet Licht und Ausblick zu jeder Tageszeit.

Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über eine separate Küche mit Essbereich, ein weiteres Zimmer mit einem gemütlichen Ostbalkon, eine Abstellkammer sowie Zugang zum Kriechspeicher. Die Etage eignet sich hervorragend als Gäste-, Jugend-, Au Pair- oder Arbeitsbereich – oder lässt sich bei Bedarf zur kleinen Einliegerwohnung umgestalten.

Das voll unterkellerte Untergeschoss bietet mit Sauna, gemütlicher Bauernstube mit Barbereich sowie großzügiger Kellerfläche zusätzlichen Nutzwert und Gestaltungsspielraum – ob für Wellness, Hobbys oder Lagerzwecke.

Zudem stehen Ihnen eine Einzelgarage und Außenstellplatz zur Verfügung und runden das Angebot ideal ab.

Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihre persönlichen Wohnwünsche verwirklichen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin!

Gerne vermitteln wir Ihnen auch einen unserer Partner-Handwerksbetriebe, welche die Renovierung kompetent aus einer Hand mit Ihnen planen und nach Ihren Wünschen professionell durchführen - sprechen Sie uns gerne hierzu an!

Lage

Pullach zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden und vereint idyllisches Wohnen im Grünen mit exzellenter Anbindung an die bayerische Landeshauptstadt. Die Gemeinde liegt malerisch im Isartal und ist bekannt für ihren hohen Freizeitwert, ihre hervorragende Infrastruktur sowie ihr exklusives, naturnahes Umfeld.

Die Nähe zur Isar mit ihren Spazier- und Radwegen, großzügigen Waldflächen und die gepflegte Nachbarschaft prägen das Bild Pullachs. Viele alte Villen, stilvolle Einfamilienhäuser und moderne Architekturbauten geben dem Ort seinen eleganten Charakter.

Trotz der ruhigen, fast ländlichen Lage ist das Münchner Stadtzentrum in nur ca. 20 Minuten erreichbar – entweder mit dem Auto oder bequem mit der S-Bahn (S7). Der Ortskern bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Cafés und Restaurants. Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie das renommierte Gymnasium Pullach sichern eine hochwertige Bildung vor Ort.

Wer einen Wohnort sucht, der Natur, Sicherheit, gehobene Lebensqualität und Stadtnähe vereint,



findet in Pullach eine der besten Adressen im Münchner Umland.

Sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussagen und Angaben des Verkäufers.





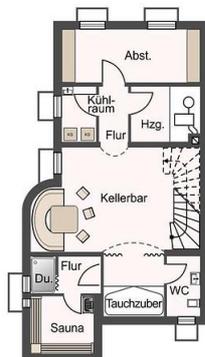








GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

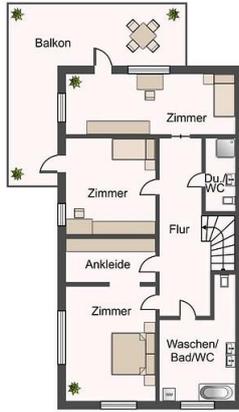


GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

