



82049 Pullach im Isartal

Stilvoll Wohnen mit Garten : Attraktive Erdgeschosswohnung in Pullach - großes Souterrain



2.790 €

Kaltmiete

169 m²

Wohnfläche

6

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIEN

Michael Kneissl

Tel.: 00491717333993

m.kneissl@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	169 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.08.2025
--------------	------------

Preise & Kosten

Kaltmiete	2.790 €
Warmmiete	3.370 €
Nebenkosten	500 €
Heizkosten enthalten	✓
Betriebskosten netto	500 €
Gesamtbelastung brutto	3.370 €
Mietpreis / qm	16,51 €
provisionspflichtig	✗
Courtage-Hinweis	Unsere
Kautions	6.000 €



Zustand

Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Luft-Wärmepumpe ✓

Dachform

Satteldach ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Die wichtigsten Merkmale:

- Erdgeschosswohnung in neu saniertem Gebäude
- Ca. 169 m² Wohnfläche, ca. 239 m² Nutzfläche
- 6 Zimmer insgesamt (davon 3 im Souterrain als Hobbyräume)
- Große Wohnküche als zentraler Wohnmittelpunkt
- Edle Bodenbeläge: Eichenparkett & exklusive spanische/italienische Fliesen
- Hochwertiges Bad mit Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Untergeschoss mit Wendeltreppe verbunden & separatem Zugang (ideal teilgewerblich nutzbar)
- Drei Hobbyräume + großer Abstellraum + kleines Bad im UG
- Energieeffiziente Beheizung über Wärmepumpe & Wärmerückgewinnung
- Eigene Photovoltaikanlage unterstützt Heizung/Warmwasser
- Hoher Energiestandard (besser als KfW-55)
- Unsichtbare Wandheizung für behagliches Raumklima
- Exklusiver, umlaufender Garten mit zwei Terrassen
- Alle Zimmer mit Gartenzugang
- 1 Außenstellplatz direkt an der eigenen Terrasse
- Garten wird aktuell fertiggestellt
- Verfügbar ab 15.08.2025
- Haustiere nicht gestattet



Beschreibung

Stilvoll Wohnen mit Garten in Pullach
- Attraktive Erdgeschosswohnung mit ausgebautem Souterrain

Diese hochwertig sanierte Erdgeschosswohnung vereint großzügiges Wohnen mit zeitgemäßer Energieeffizienz in begehrter Lage von Pullach im Isartal. Auf einer Wohnfläche von ca. 169 m² bietet sie insgesamt sechs Zimmer, die sich auf Erdgeschoss und das Souterrain verteilen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen.

Im Erdgeschoss erwarten Sie drei helle Zimmer, die über einen großzügigen Flur erschlossen werden. Der Mittelpunkt der Wohnung ist die geräumige Wohnküche, die zum geselligen Kochen und Verweilen einlädt. Das hochwertig ausgestattete Bad verfügt über Dusche und Badewanne, zudem gibt es ein separates Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight ist das ausgebaute Souterrain, das über eine Wendeltreppe direkt mit dem Erdgeschoss verbunden ist und zusätzlich über einen separaten Zugang vom gemeinschaftlichen Treppenhaus verfügt. Drei vielseitig nutzbare Hobbyräume, ein großer Abstellraum sowie ein weiteres kleines Bad bieten ideale Voraussetzungen für eine teilgewerbliche Nutzung, ein Homeoffice oder einen eigenen Bereich für größere Kinder.

Die Ausstattung der Wohnung überzeugt durch edle Materialien wie Eichenparkett und exklusive spanische oder italienische Fliesen. Für ein behagliches Raumklima sorgt eine unsichtbar in den Wänden integrierte Heiztechnik. Beheizt wird das Gebäude umweltfreundlich über moderne Wärmepumpen mit Wärmerückgewinnung, unterstützt von einer eigenen Photovoltaikanlage — der energetische Standard liegt dabei über KfW-55-Niveau.

Besonders attraktiv ist der große, ausschließlich zur Wohnung gehörende Gartenbereich, der von allen Zimmern aus begehbar ist. Zwei schön angelegte Terrassen schaffen zusätzlichen Wohnkomfort im Freien. Der Garten wird aktuell fertiggestellt und lädt künftig zum Entspannen und Genießen ein.

Ein Stellplatz direkt vor der eigenen Terrasse rundet dieses Angebot ab.

Die Wohnung ist ab dem 15.08.2025 verfügbar.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen südlich von München, im idyllischen Pullach im Isartal. Die Gemeinde ist für ihre hohe Lebensqualität, die naturnahe Umgebung und ihre exzellente Anbindung an die Münchner Innenstadt bekannt.

In unmittelbarer Nähe laden weitläufige Isarauen, Wälder und gepflegte Parkanlagen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, charmante Cafés, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken sind bequem erreichbar. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungs- und Betreuungsangebot mit Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station ist schnell erreichbar und bringt Sie in rund 20 Minuten direkt ins Münchner Stadtzentrum. Auch mit dem Auto sind die Münchner Innenstadt und die Autobahnen in alle Richtungen gut zu erreichen.

Pullach vereint die Vorteile naturnahen Wohnens mit städtischer Nähe und bietet so ein ideales Zuhause für Menschen, die Ruhe, Komfort und eine gewachsene Nachbarschaft zu schätzen wissen.































































