SPLIT-LEVEL-ARCHITEKTUR, GROSSER NATURPOOL, VIEL LICHT UND PRIVATSPHÄRE IN TOP-LAGE VON PULLACH

Objekt: 2026-185 | 82049 Pullach im Isartal
2.390.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	2026-185
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca 223,00 m^2
Nutzfläche	ca 252,00 m^2
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca 579,00 m^2
Straße	
Hausnummer	
PLZ	82049
Ort	Pullach im Isartal
Kaufpreis	2.390.000,00 €
Außen-Provision	2,38 inkl. MwSt.
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	2002
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	103 kWh/(m^2a)

Energieausweis gültig bis	12.03.2036
Baujahr lt. Energieausweis	2002
wesentlicher Energieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	D

Beschreibung

Die großzügige Doppelhaushälfte steht in einer ruhigen, verkehrsberuhigten Spielstraße in Pullach. Das gut geschnittene Grundstück mit ca. 579 m^2 ist real geteilt, eine Eigentümergemeinschaft mit dem Nachbarhaus besteht nicht.

Das im Jahr 2002 in Stahl-Holz-Bauweise errichtete Architektenhaus wurde bis heute laufend modernisiert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Auf ca. 223 m^2 Wohnfläche verteilen sich sechs Zimmer und drei Bäder, die Räume liegen in Split-Level-Bauweise auf versetzten Ebenen. Das sorgt für kurze Wege und schöne Sichtverbindungen zwischen den Geschossen.

Küche, Essplatz und Wohnbereich sind offen und großzügig gestaltet. Über dem Essplatz ist das Dach verglast, man sitzt hier fast wie im Freien, eine Verschattungsanlage regelt bei Bedarf das Licht. Die Küche ist mit hochwertigen Miele-Geräten ausgestattet, dazu kommen Vorratskammer und eine geräumige Garderobe.

Im Obergeschoss liegen, über zwei offene Galerien erschlossen, zwei helle Schlafzimmer, ein derzeit als Büro genutzter Raum und zwei Bäder. Ein Schlafzimmer und das Büro führen auf den Südbalkon. Ein abgetrennter Bereich lässt sich zusätzlich als Schlafplatz nutzen.

Im Untergeschoss liegen zwei weitere helle Räume mit jeweils eigenem Ausgang in den Lichthof. Sie eignen sich als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Hobbyzimmer. Dazu kommen ein vollwertiges Bad und ein großer Lagerraum, der derzeit als begehbarer Kleiderschrank genutzt wird und Einbauschränke zur Weinlagerung hat. Der Heizungs-/Waschraum befindet sich praktischerweise ebenso auf der Ebene. Holzdielen und passgenaue Einbauten ziehen sich durch das ganze Haus.

Der liebevoll angelegte Garten hat sonnige Terrassen nach Süden und Westen. Mittelpunkt ist ein Naturpool mit biologischer Wasseraufbereitung, dazu Poolhaus, Außendusche und eine stimmungsvolle Gartenbeleuchtung.

Die großzügige Doppelgarage verfügt über einen eigenen Abstellraum.

Wir laden Sie herzlich ein, dieses schöne Haus mit uns zu besichtigen.

Lage

Pullach liegt im grünen Isartal am südlichen Stadtrand von München. Man wohnt hier ruhig und naturnah, an klaren Tagen mit Blick auf die Alpen, und ist trotzdem schnell in der Stadt. Deshalb gehört die Gemeinde seit langem zu den gefragtesten Adressen im Münchner Süden.

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Spielstraße in der Pullacher Gartenstadt. Ringsum stehen überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser mit gepflegten Gärten. Es gilt Schrittgeschwindigkeit, Durchgangsverkehr gibt es kaum, und Kinder dürfen hier auf der Straße spielen.

Zur S-Bahn-Station Höllriegelskreuth geht man nur etwa sieben Minuten zu Fuß. Trotz der guten Anbindung ist von der S-Bahn am Haus nichts zu hören. Die S7 fährt im 20-Minuten-Takt ohne Umsteigen bis zum Münchner Hauptbahnhof. Eine Bushaltestelle liegt direkt um die Ecke. Mit dem Auto kommt man über die B11 zügig in die Innenstadt, und auch die Autobahnen A95 und A8 Richtung Garmisch, Salzburg und Italien sind schnell erreicht. Das ist praktisch für Wochenendausflüge in die Berge.

Der Pullacher Ortskern ist zu Fuß in rund zehn Minuten erreichbar. Dort gibt es Supermärkte, Bäcker, Apotheken, Ärzte und kleine Fachgeschäfte, außerdem Cafés und Restaurants. Besonders praktisch ist der Simmel EDEKA, der nur etwa zwei Gehminuten vom Haus entfernt liegt und Einkaufsmöglichkeiten direkt in der Nachbarschaft bietet. Im Bürgerhaus finden regelmäßig Konzerte, Lesungen und Ausstellungen statt, und auch Musikschule und Volkshochschule sind am Ort. Für Familien gibt es Krippen, Kindergärten, eine Grundschule und weiterführende Schulen, alles in kurzer Entfernung.

Zur Erholung bieten sich das Isarhochufer, das ebenfalls in nur etwa zwei Gehminuten erreichbar ist, und die Isarauen mit ihren Rad- und Spazierwegen an. Der Forstenrieder Park ist ideal zum Laufen und für lange Spaziergänge. Danach kehrt man in einen der traditionellen Biergärten ein oder sitzt auf einer Terrasse mit Blick ins Isartal.

Infrastruktur

Dist. Kindergarten (km)	1,2 km
Dist. Grundschule (km)	1,5 km
Dist. Realschule (km)	1,8 km
Dist. Gymnasium (km)	1,8 km
Dist. Autobahn (km)	6,5 km
Dist. Zentrum (km)	1,2 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,4 km
Dist. Flughafen (km)	65 km
Dist. Fernbahnhof (km)	0,5 km
Dist. Bus(km)	0,2 km
Dist. Hauptschule (km)	1,2 km

Ausstattung

Architektur und Wohnbereich

- Architektenhaus in Split-Level-Bauweise mit offenen Galerien
- Großflächige Verglasungen, sehr hoher Tageslichtanteil auf allen Ebenen
- Südbalkon
- Essplatz unter Glasdach mit umfassender Verschattungsanlage
- Offener Wohnbereich mit direktem Sichtbezug in den Garten
- Echtholzdielenböden
- Einbaustrahler in den Decken
- Durchgängiges Beleuchtungskonzept im Innen- und Außenbereich, im Innenbereich teilweise mit hochwertigen Occhio-Leuchten
- Maßgefertigte Einbaumöbel im gesamten Haus
- Real geteiltes Grundstück mit ca. 579 m^2, eigenes Grundbuchblatt, keine WEG

Schlaf- und Nutzräume

- Zwei Schlafzimmer, eine Schlafnische und ein Büro im OG
- Zwei Bäder im OG und eines im UG
- Großer, offener Wohn-/Essbereich im EG
- Großzügiger Dielen-/Garderobenbereich mit Stauraum im EG
- Zwei helle Zimmer im UG mit voll verglasten Terrassen Türen mit Austritt, flexibel nutzbar (Schlafen, Gäste, Hobby)
- Großer Abstellraum mit Einbauschränken (gerade als begehbarer Kleiderschrank genutzt)
- Möglichkeit der Weinlagerung im UG
- Heizungs-/ Waschraum im UG

Küche

- Hochwertige Einbauküche mit Miele-Geräten und gemütlicher Sitzmöglichkeit im EG
- Quooker
- Side-by-Side Kühl-Gefrierkombination
- Separate Vorratskammer im EG

Außenbereich

- Naturpool mit biologischer Wasseraufbereitung
- Poolhaus
- Außendusche
- Terrassen nach Süden und Westen
- Holzdecks
- Hochwertig angelegter Garten und Vorgarten

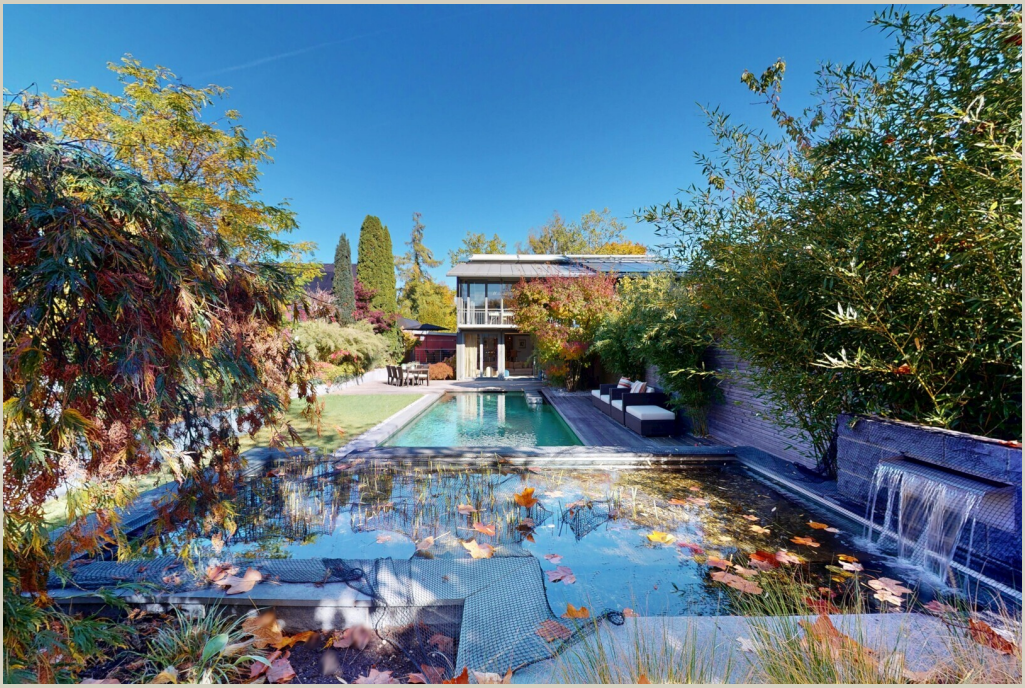
Garage

- Große Doppelgarage mit zusätzlichem Abstellraum

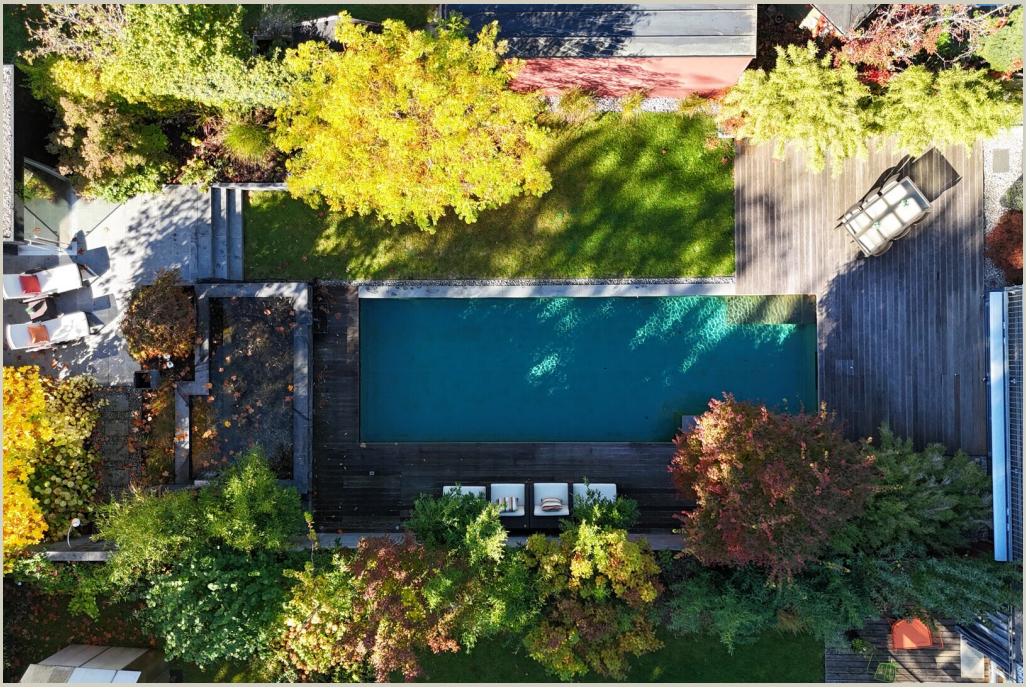
Hochwertige Markenmöbel und Designerleuchten können teilweise gegen Ablöse übernommen werden.

Laufende Nebenkosten laut Eigentümer ca. 512 € monatlich.

Impressionen



Garten



Eingewachsenes Grundstück



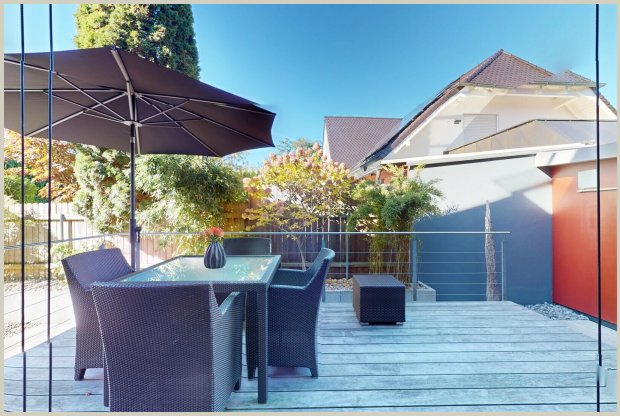
Diele



Küche



offener Essbereich



Westterrasse



Wohnzimmer



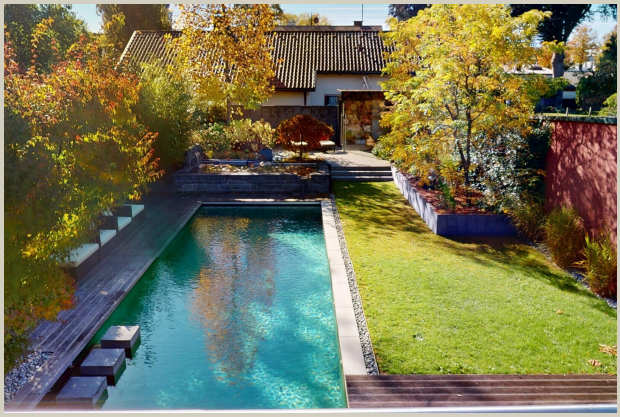
Naturpool mit biologischer Wasseraufbereitung



Split-Level-Bauweise



Schlafzimmer 1



Blick vom Balkon



Schlafzimmer 2



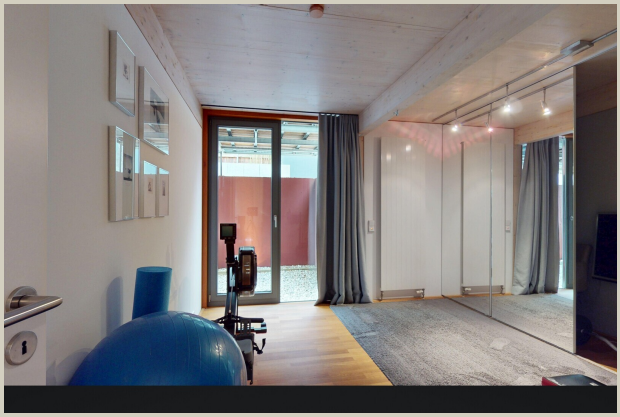
Arbeitszimmer



Zugang zum UG



Schlafzimmer 3



Fitnessraum

Um den 3D-Rundgang zu starten, bitte hier klicken:



MÜLLER-KITTNAU
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner



Herr Wolf Müller-Kittnau
Müller-Kittnau Immobilien

Mobil: +49 1601514795

E-Mail: wmk@mueller-kittnau.immobilien
Web: mueller-kittnau.immobilien

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.

Filiale Chiemgau
Aign 2 • 83370 Seeon-Seebruck
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
http://mueller-kittnau.immobilien

Filiale München
Grünwalder Str. 5 • 82064 Straßlach-Dingharting
Mobil: +49 1601514795
wmk@mueller-kittnau.immobilien
http://mueller-kittnau.immobilien