

Fürstenfeldbruck

# Innovatives Einfamilienhaus mit modernster Technik

*Property ID: 25179035*



**PURCHASE PRICE: 4.120.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 341,74 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.530 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25179035                              |
| Living Space         | ca. 341,74 m <sup>2</sup>             |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Available from       | 23.07.2025                            |
| Rooms                | 7                                     |
| Bedrooms             | 4                                     |
| Bathrooms            | 4                                     |
| Year of construction | 2014                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 3 x Garage |

|                       |                                                                                                    |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 4.120.000 EUR                                                                                      |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                          |
| Condition of property | Well-maintained                                                                                    |
| Construction method   | Solid                                                                                              |
| Usable Space          | ca. 254 m <sup>2</sup>                                                                             |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony |

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Energy Data

|                                |                    |                                                      |                                |
|--------------------------------|--------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | ELECTRICITY        | Final energy consumption                             | 88.40 kWh/m²a                  |
| Energy certificate valid until | 21.07.2035         | Energy efficiency class                              | C                              |
| Power Source                   | Alternative        | Year of construction according to energy certificate | 2014                           |

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstentfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstentfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstentfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## The property



Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## A first impression

Ein Meisterwerk der Architektur - Wohnen in Fürstenfeldbruck.

Die moderne Villa, in einzigartigem Design und Wohnambiente vereint klare Linien mit behaglichem Wohnen.

Der durchdachte Grundriss schafft wunderschöne Räume in Größe und Aufteilung. Alle Räume sind durch die großen Fensterflächen ausgesprochen hell. Eine unauffällige Beleuchtung macht nicht nur am Abend Licht, sondern auch eine stilvolle Ambientebeleuchtung.

Der Wohnbereich mit Kamin geht in den Essbereich und von dort in die Küche über. Diese Eleganz hat ihren eigenen Charakter und bietet eine einzigartige Art des Wohnens. Die großen Schlafzimmer im Obergeschoss sind großzügig geschnitten und lichtdurchflutet. Die beiden Kinderzimmer haben ein eigenes Bad, ebenso das Gästezimmer. Das Elternschlafzimmer mit einer großen Ankleide hat einen kleinen Balkon und das große Masterbad.

Im Keller finden Sie neben dem Technikraum mit der Wasser-Erdwärme Heizung, 2 Pumpen für Haus und Schwimmbad auch die Zender Wohnraumlüftung. Die im gesamten Haus installierte Deckenkühlung läuft über die Heizung. Weiter gibt es eine Klimaanlage für das großzügige Schwimmbad.

Die Schwimmbadanlage ist von Ospa.

Eine Entkalkungsanlage, Wasseraufbereitung und Photovoltaik darf natürlich nicht fehlen. Alle Beleuchtungen, die Heizung und die Schwimmbadtechnik werden alle über das Girasystem gesteuert, als Panel an der Wand wie auch über Handy. Weiter sind Sonos-Boxen (20 Stück) verbaut, die über Sonos angesteuert werden.

Das Schwimmbad geht über die gesamte Seitenlänge des Hauses und hat neben Sauna, Ankleide und Bad auch einen großen Zugang zur Terrasse und dem Garten.

Im Garten befindet sich ein Cube mit 21 qm Fläche mit Klimaanlage und Heizung.

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Details of amenities

Raumgrößen in ca. Angaben:

Erdgeschoß:

- \* Garage 66,61 qm
- \* Hauswirtschaftsraum 8,91 qm
- \* Eingang/Diele 26,74 qm
- \* Garderobe 4,24 qm
- \* WC 1,60 qm
- \* Fitnessraum 15,04 qm
- \* Dusche 2,58 qm
- \* Sauna 3,78 qm
- \* Umkleide 4,55 qm
- \* Schwimmbad 69,17 qm
- \* Wohnen 40,24 qm
- \* Essen/Küche 42,49 qm

Obergeschoss:

- \* Elternschlafzimmer 13,63 qm
- \* Waschküche 11,88 qm
- \* Gästebad 7,09 qm
- \* Gästezimmer 12,21 qm
- \* Kind I 20,14 mq
- \* Kind II 22,25 qm
- \* Kinderbad 6,00 qm
- \* Galerie 23,99 qm
- \* Ankleide 17,59 qm
- \* Masterbad 15,84 qm
- \* Balkon 10,44 qm

Keller:

- \* Weinlager 33,65 qm
- \* Kino 17,97 qm
- \* Hobby 27,32 qm
- \* Flur 22,98 qm
- \* Lagerraum 14,71 qm
- \* Bad 5,14 qm
- \* Elektrik 6,72 qm
- \* Partyraum 43,37 qm

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## All about the location

Das Haus liegt in einer absolut ruhigen Wohngegend in Fürstenfeldbruck mit einem unverbaubaren Blick auf den Wald. Von hieraus sind Sie in wenigen Minuten mit dem Auto in der Stadt oder der B471 mit Anschluss an die A8. Eine Bushaltestelle sowie Kindergarten und Schule sind fußläufig erreichbar, ebenso die Einkaufsmöglichkeiten.

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25179035 - 82256 Fürstenfeldbruck

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck

Tel.: +49 8141 - 35 759 0

E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)