Fürstenfeldbruck

Innovatives Einfamilienhaus gepaart mit modernster Technik

??????? ????????: 25179053

???? ??????: 4.120.000 EUR • ?????????: ca. 341,74 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 1.530 m²

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ??? ?????

??????? ????????	25179053
?????????	ca. 341,74 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	12.09.2025
???????	7
????????? ??? ????????	4
????????	4
???? ??????????	2014
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 3 x ??????

???? ??????	4.120.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 254 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	ELECTRICITY
?????????? ????????????? ?????? ???	21.07.2035
???? ?????????	???????????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ?????????? ?????????	88.40 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	2014

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?? ???????

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.7.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 88.40 kwh/(m²*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 Handelsregisterauszugs, 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.

??????? ????????: 25179053 - 82256 Fürstenfeldbruck

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Heiko R. Schneider

Münchner Straße 10, 82256 Fürstenfeldbruck
Tel.: +49 8141 - 35 759 0
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com