



## „Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach: Klasse Leben zwischen Stadt und Natur

Immo-Makler-Schwarz e.K.  
(AG München, HRA 89088)  
Nockherstr. 3, 81541 München  
immo-schwarz@t-online.de



Ansicht

### Vorfreude

Alles was für Familien wichtig ist, haben Sie in der Nähe.

Die vom Architekten konzipierten, aneinander gebauten Villen bieten zahlreiche durchdachte Details.

Der Preis ist ein Inklusivpreis: die hochwertige Ausstattung, Hausanschlüsse und Außenanlagen sind bereits enthalten!

### Ihr neues Zuhause

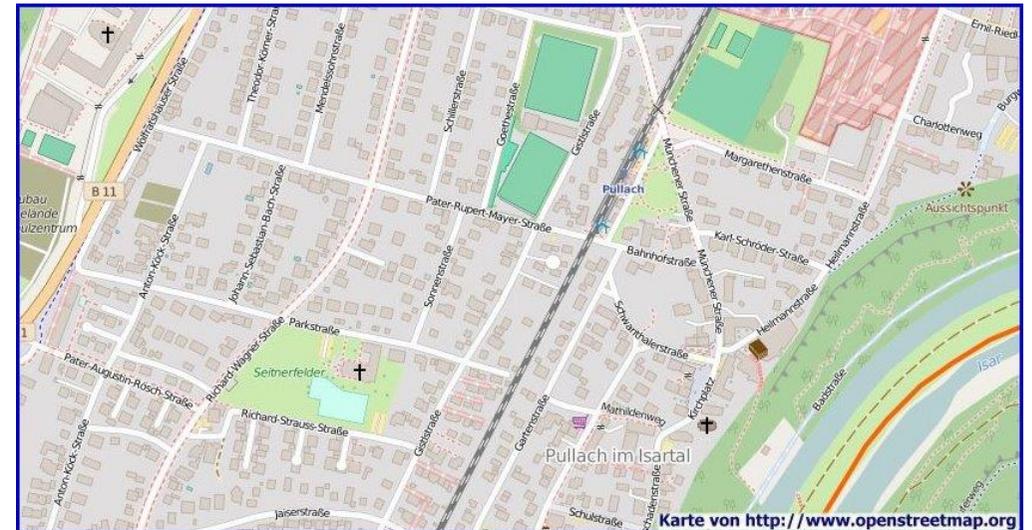
- An wenig befahrener Anliegerstraße gelegen
- Kindergärten, Grundschule und Gymnasium in der Gemeinde
- S-Bahnhof fußläufig, dann nur 25 Min. Fahrzeit zum Marienplatz
- Gesunde Ziegelbauweise
- Ca. 172 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 oder 6 Zimmer + Hobbyraum
- Bezugfertig Ende 2017
- Real geteilte Grundstücke
- **Keine Käuferprovision**

# „Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach: Idyllisches Grundstück - tolles Umfeld

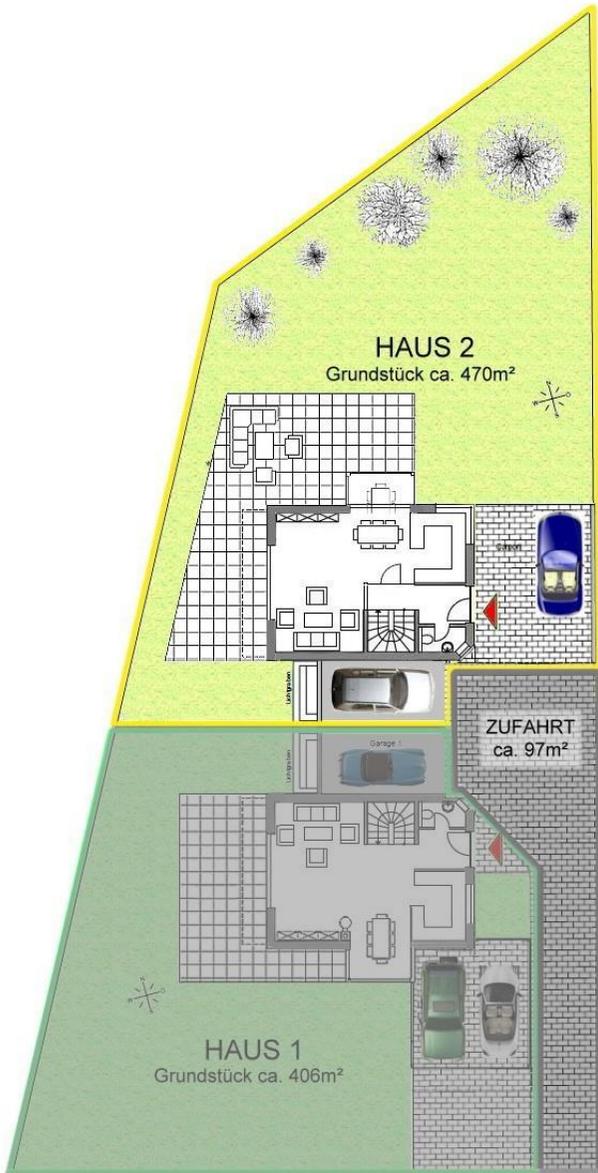


Das Baugrundstück befindet sich in 82049 Pullach i. Isartal.

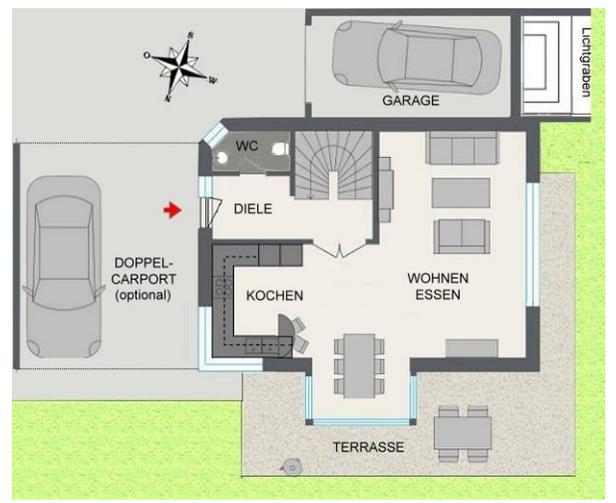
- **Einkaufen**
  - [Metzgerei Vinzenzmurr](#) 10 Min. 🚶
  - [Bäckerei Floß](#) 10 Min. 🚶
  - [Edeka SIMMEL](#) 4 Min. 🚗
  - [Lidl Pullach](#) 4 Min. 🚗
  - [Fünf Höfe \(Shopping + Kunst\)](#) 35 Min. 🚗
- **Freizeit**
  - [Isar](#) 7 Min. 🚲
  - [Freizeitbad Pullach](#) 5 Min. 🚲
  - [Tierpark Hellabrunn](#) 25 Min. 🚲
  - [Bavaria Filmstadt](#) 18 Min. 🚲
  - [Kino \(Solln\)](#) 8 Min. 🚲
- **Kulinarisch**
  - [Villa Antica](#) (Italiener) 11 Min. 🚶
  - [Waldwirtschaft](#) (Biergarten) 9 Min. 🚲
  - [Alte Brennerei](#) (Schmankerl) 12 Min. 🚶
  - [Cafe Honigtopf](#) (Biergarten) 11 Min. 🚶
- **Kinder**
  - [Erzbischöfliches Ordinariat](#) 5 Min. 🚶
  - [Kindergarten Isarspatzen](#) 13 Min. 🚶
  - [Grundschule Pullach](#) 4 Min. 🚲
  - [Gymnasium Pullach](#) 5 Min. 🚲
- **MVV-Fahrplan** S-Bahn 7 Min. 🚶
- **Gemeinde Pullach** 13 Min. 🚶



„Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach im Isartal: Real geteilte Grundstücke



„Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach: Erdgeschoss - viel Platz und viel Glas

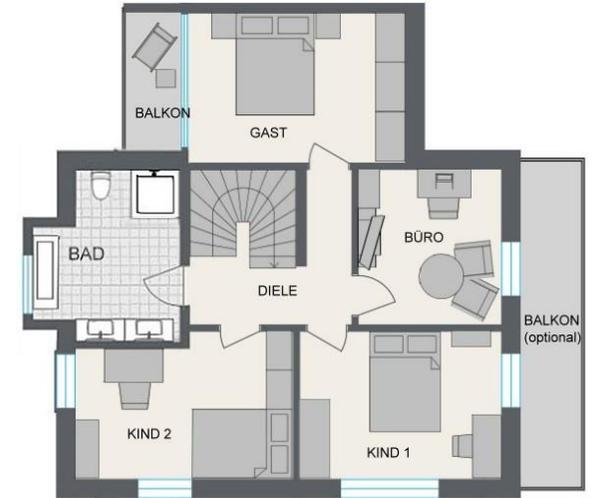


WOHNEN	37,7 m <sup>2</sup>
TERRASSE	28,0 m <sup>2</sup>
KOCHEN	7,7 m <sup>2</sup>
WINDFANG	6,4 m <sup>2</sup>
WC	2,1 m <sup>2</sup>

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen  
 Der Doppelcarport über den Stellplätzen ist optional.

# „ Villenhälfte mit Pfiff “ in Pullach: Obergeschoss mit 3 oder 4 Zimmern

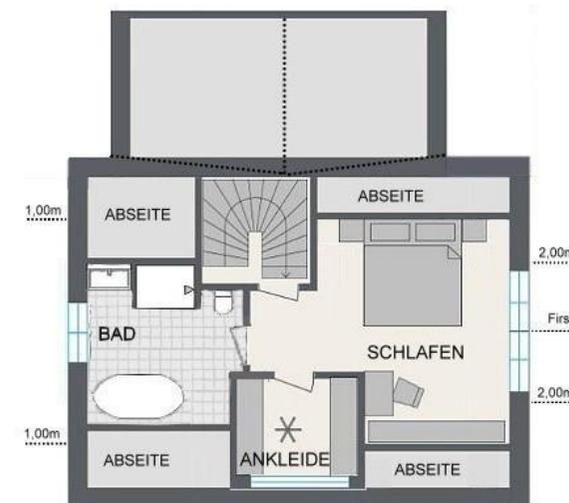
*Die gute Entscheidung!*  
 www.immo-makler-schwarz.de  
 089 - 622 30 888



KIND 1	12,8 m <sup>2</sup>
KIND 2	12,8 m <sup>2</sup>
BALKON (optional)	7,4 m <sup>2</sup>
DIELE	6,0 m <sup>2</sup>
BÜRO	9,4 m <sup>2</sup>
BAD	8,7 m <sup>2</sup>
GÄSTE	13,2 m <sup>2</sup>
BALKON	3,1 m <sup>2</sup>

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

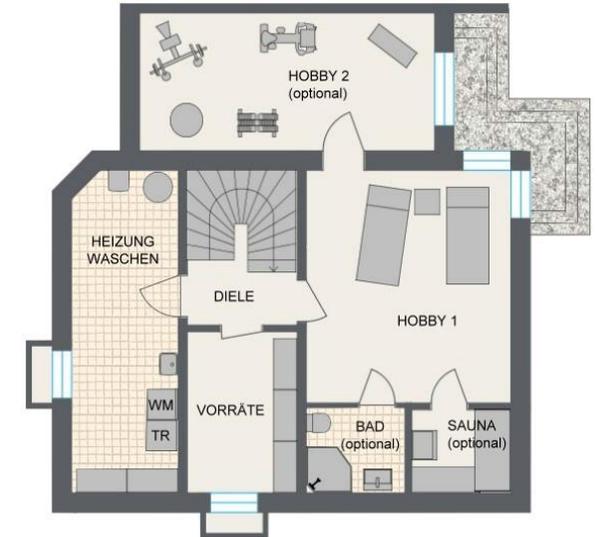
„ Villenhälfte mit Pfiff “ in Pullach: Dachgeschoss als „Reich“ für die Eltern



SCHLAFEN	20,5 m <sup>2</sup>
ANKLEIDE	5,8 m <sup>2</sup>
BAD	7,9 m <sup>2</sup>
Flächenangaben = Grundflächen!	

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

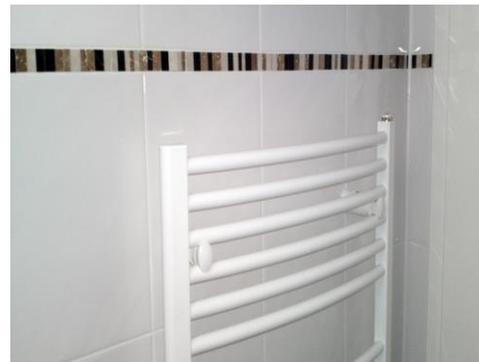
# „ Villenhälfte mit Pfiff“: Keller für Gäste und eigenes Fitnessstudio?



HEIZUNG	13,2 m <sup>2</sup>
DIELE	2,4 m <sup>2</sup>
VORRÄTE	6,7 m <sup>2</sup>
HOBBY 1	18,9 m <sup>2</sup>
Sauna (optional)	3,2 m <sup>2</sup>
BAD (optional)	3,2 m <sup>2</sup>
HOBBY 2 (optional)	15,6 m <sup>2</sup>

Illustrationen nicht maßstäblich, Vertragsgegenstand ist ausschließlich der notarielle Kaufvertrag mit Baubeschreibung und Architektenplänen

**„Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach: Qualität und Ausstattung inklusive!**



**Bauherr ist „Das Haus mit Pfiff“**, Kreuzwiesenstr. 9, 82065 Baierbrunn, ein mittelständischer Bauträger mit langjähriger Erfahrung im Hausbau. Viele Referenzobjekte im Raum München sind vorhanden. Der Geschäftsführer ist gleichzeitig Architekt und leitet den Bau selbst. Die Unterschiede bei Planung und Ausführung sind nicht nur für Fachleute sichtbar!



**Hier einige wichtige Punkte aus der Baubeschreibung:**

- Keller als sogenannte „weiße Wanne“
- Alle Wände aus Ziegel, außen als 36,5 cm starker Wärmeschutzziegel
- Innenanstrich mit Silikatfarbe für ein gesundes Raumklima
- Fußbodenheizung im EG, OG, DG und Hobbyräumen
- Umweltfreundliche Energie: Anschluss an das Fernwärmenetz Pullach
- Fenster und Fenstertüren 3-fach verglast mit elektrischen Vorsatzrollläden (außer KG-Lichtschächte und Gäste-WC), Fensterbänke aus Marmor
- Elegante, weiße Innentüren mit gerundeten Kanten, moderne Edelstahlränder
- Hochwertige Eingangstür aus Holz (weiße Optik)
- Im Erd-, Ober- und Dachgeschoss vollflächig verklebter, geölter Eiche-Parkett
- Bäder und WC mit hochwertigen Fliesen. Diele im EG, Küche und der gesamte Keller mit Fliesenboden
- Computernetzwerkkabel an 4 Punkten
- SAT-Anlage mit Anschlüssen in 8 Räumen
- Die Außenanlagen mit Terrassen, Zuwegungen und Zäunen, sowie die Hausanschlusskosten sind im Kaufpreis enthalten
- Soweit technisch und zeitlich möglich, berücksichtigen wir gerne Ihre Sonderwünsche
- **Optional:**  
 Unterkellerung der Garage, als Hobbyraum ausgebaut: 37.800,-  
 Balkon, 1,25m tief x 6,50m lang im 1. OG: 8.600,-  
 Duschbad mit mech. Entlüftung im Keller: 12.900,-  
 Kamin ab EG zum Betrieb eines Kaminofens: 5.700,-

**„Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach im Isartal: Angebotsübersicht**



Im Uhrzeigersinn von links oben: Ansicht Nordost / Blick nach Norden / Grundstück mit Altbestand (wird abgebrochen)

	Kaufpreis	Wohnfläche	Nutzfläche	Grund
Haus 1	<b>Verkauft</b>	ca. 172,7m <sup>2</sup>	ca. 39,5m <sup>2</sup>	454m <sup>2</sup>
Haus 2	<b>Verkauft</b>	ca. 172,7m <sup>2</sup>	ca. 39,5m <sup>2</sup>	517m <sup>2</sup>
2 Stellplätze	<b>Verkauft</b>	<b>(Aufpreis für optionalen Doppelcarport)</b>		
Teilung/ Anschlüsse	Die Vermessungskosten für die Grundstücksteilung, die Anschlusskosten für Wasser, Kanal, Geothermie und Strom, sowie der Abriss des Altbestandes sind enthalten.			

**Energiebedarf** Der Energieausweis ist in Bearbeitung!

**Allgemein** **Der Erwerb ist für den Käufer provisionsfrei!**  
 Die Zahlung des Kaufpreises erfolgt in Raten gemäß Baufortschritt. Bei der angegebenen Wohnfläche wurden die Hobbyräume nebst Kellerdiele, die Dachschrägen zwischen 1,0m und 2,0m sowie die Balkone und Terrassen zu 1/2 berücksichtigt.

Die hier gezeigten Illustrationen dienen nur zur Veranschaulichung. Die fertigen Häuser können davon abweichen. Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Angebotes. Es gilt ausschließlich der beurkundete Notarvertrag mit Baubeschreibung und Plänen.

**Gerne erhalten Sie die vermaßten Grundrisse und die Baubeschreibung.**

**Besichtigen** Diese Beschreibung ist kein Ersatz für eine Besichtigung und ein persönliches Gespräch am Grundstück. **Bitte melden Sie sich!**

**Objektvideo**



Den QR-Code links mit „QR Code Scanner App“ oder „Barcode Scanner“ einlesen. Bildergalerie und Objektvideo für Smartphone/Tablet PC sind hier zu finden.

**Stand** 8. Dezember 2016

## „Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach im Isartal: Die finanzielle Seite



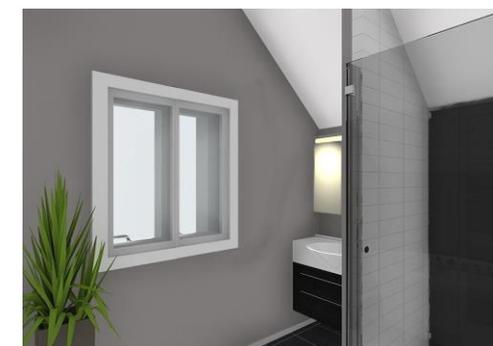
### Finanzierungsbeispiel

Kaufpreis:	<b>Verkauft!</b> Haus, Garage + 2 Stellplätze
Grunderwerbsteuer:	(3,5 % aus dem Kaufpreis)
Notar + Amtsgericht:	(ca. 2,0 % aus dem Kaufpreis)
Vermittlungshonorar:	(fällt für den Käufer nicht an)
<b>Gesamtaufwand:</b>	
Eigenkapital:	(Eine Finanzierung mit geringerem Eigenkapital ist möglich!)
Bankdarlehen:	
Jährliche Zinsen:	(15 Jahre fest, nom. 1,50 %, eff. Zins 1,53, gem. PangV.)
Tilgung:	(2% jährlich, Empfehlung = höhere Tilgung)
Nebenkosten	(Wasser, Abwasser, Energie, Müll etc.)
Jährlicher Aufwand	

### Monatlicher Aufwand: (inkl. Nebenkosten)

Bitte beachten Sie, dass diese Berechnungen Musterbeispiele sind. Eine detaillierte, auf Ihre Verhältnisse abgestimmte Betrachtung erstellen wir gerne. Zinskonditionen können sich jederzeit ändern. **Nähere Auskünfte erteilt: Herr Robert Flohr, Baufinanzierungsexperte bei Wüstenrot/Interhyp, Augsburg Str. 25, 82194 Gröbenzell (Telefon: 08142-46950)**

Im Uhrzeigersinn von links oben: Wohnzimmer / Schlafzimmer / Kinderzimmer / Hobbyraum / Küche / Bad DG



**„Villenhälfte mit Pfiff“ in Pullach im Isartal: Referenzobjekte**



**München-Lochhausen  
Grabenfleckstraße**



**München-Perlach  
Ottweilerstraße**



**Weßling  
Fabergstraße**



**Puchheim  
Allinger Straße**



**München-Lochhausen  
Kleiberweg**



**München-Lochhausen  
Schwojerstraße**



**Herrsching/Ammersee  
Dillitzerstraße**



**Baierbrunn  
Kreuzwiesenstraße**



*Ihre Immobilie ist für uns "das Größte"*



Immo-Makler-Schwarz e.K.  
Nockherstr. 3, 81541 München  
Immo-schwarz@t-online.de

## IHRE IMMOBILIE

ist für uns „das Größte“. Egal ob es sich um ein 1-Zimmer Apartment oder ein exklusives Haus handelt. Jede Immobilie wird mit dem gleichen Einsatz und der gleichen Sorgfalt vermarktet.

## KÖNNEN SICH ALLE IRREN?

Über 90% unserer Käufer und Verkäufer würden uns weiter empfehlen und tun dies auch. Und das sind bereits mehrere Hundert. An dieser Stelle ein großes Dankeschön! Referenzen finden Sie auf unserer Homepage.



## RICHTIG GERECHNET?

Jede Immobilie ist ein Unikat. Der Preis ist abhängig von Lage, Zustand, Alter, Ausstattung, Energiewert, Modernisierungsaufwand, den monatlichen Nebenkosten und der momentanen Marktlage.

Dennoch ermitteln viele Verkäufer den Wert Ihrer Immobilie durch „Hörensagen aus der Nachbarschaft“.

## GRATIS WERTERMITTLUNG

- Kostenlos und unverbindlich für Sie, aber mit aller Sorgfalt
- Für ein Haus oder eine Wohnung
- Wie hoch der Erlös sein wird
- Wie lange der Verkauf dauert
- Wie die derzeitige Marktlage ist

Wer mit dem falschen Angebotspreis startet, verschenkt entweder bares Geld oder erzielt nach zu langer Verkaufsdauer einen schlechteren Preis weil das Objekt „totgeworfen“ wurde.

Wenn Sie wollen, können Sie sich jetzt zurück lehnen, denn wir kümmern uns um alles. Von den Verkaufsunterlagen, über die Besichtigungstermine bis zum Notartermin und der Übergabe an den Käufer.



## EINEN HAKEN

... hat die Sache doch bestimmt? **Leider ja.**  
Der Service ist nur in München und Umland erhältlich.

## REFERENZEN



## Immo-Makler-Schwarz e. K.

### GIBT ES EINEN MAKLER?

- Der sich für Sie und Ihre Immobilie einsetzt, als ob es seine eigene wäre?
- Der sich von „schwierigen“ Immobilien (vermietet, laute Lage, schlechter Zustand...) nicht abschrecken lässt?
- Der keinen Aufwand scheut, Immobilien professionell in Bild, Wort und Film zu präsentieren?
- Der nicht gleich aufgibt und dessen einzige Empfehlung an den Verkäufer ist, den Preis zu reduzieren?
- Den Sie nahezu alles fragen können? Der geduldig und zuvorkommend ist?

### DIE ANTWORT IST „JA“



*„Ich werde alles daran setzen, dass auch Sie zu meinen zufriedenen Kunden gehören. Ich freue mich bereits darauf, Sie und Ihre Immobilie kennen zu lernen!“ (Roger Schwarz)*



### HOHE ANSPRÜCHE

Multimedia, Objektvideos, Profifotos, modern möblierte Grundrisse in 3-D, mobiler Zugriff auf Immobilienangebote im Internet, Informationen in sozialen Netzwerken. Die Erwartungen der Interessenten sind in den letzten Jahren erheblich gestiegen. Wenn Sie einen Makler mit dem Verkauf Ihrer Immobilie beauftragen sollte der sich mit den modernen Medien auskennen.

### 3-D GRUNDRISS PRÄSENTATION



### OBJEKTVIDEOS IN HD

„Ein Bild sagt mehr als 1000 Worte“ und ein Video sagt mehr als 100 Bilder ...

Deshalb ist die Produktion eines professionellen Objektvideos in HD fester Bestandteil der Angebotspräsentation.



Die Länge des Videos ist bei Wohnungen ca. 2 Minuten, bei Häusern 3-4 Minuten.

Die Videos werden mehrere hundert Male angeschaut, dies erspart nicht zuletzt dem Eigentümer viele unnötige Besichtigungen.



Den Kanal finden Sie unter [ImmoMaklerSchwarz](https://www.youtube.com/ImmoMaklerSchwarz)

### 30 PUNKTE V.I.P. SERVICE

Mehr zum 30-Punkte-Verkäufer-Immobilien-Profi-Service finden Sie unter <http://www.immo-makler-schwarz.de/> oder Sie scannen den Code rechts.

