

# Exposé

## Reihenendhaus in Puchheim

### Reiheneckhaus in Puchheim: Gepflegtes Familienhaus in Top-Lage \* Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-303069

#### Reihenendhaus

Verkauf: **799.000 €**

Ansprechpartner:  
Daniel Hensler

82178 Puchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	339,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Reiheneckhaus in 82178 Puchheim-Bahnhof im Landkreis Fürstentfeldbruck bietet alles, was Sie sich von einer idealen Familienimmobilie wünschen. Die Immobilie steht zum Verkauf für 799.000 € (Verhandlungsbasis) mit einer zusätzlichen Garage.

Das Haus bietet auf einer Grundstücksfläche von 339 m<sup>2</sup> eine Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und eine Nutzfläche von ca. 64 m<sup>2</sup>, die sich aus 51,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 12,5 m<sup>2</sup> Garage zusammensetzt. Mit insgesamt 5 Zimmern, davon 4 Schlafzimmer, ist ausreichend Platz für die ganze Familie vorhanden. Das Haus wurde 1970 erbaut und im Jahr 2000 teilsaniert, wodurch es sich in einem gepflegten Zustand befindet.

Das Erdgeschoss umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, das entweder durch eine Tür von der Diele oder durch einen Durchgang zur geräumigen Küche zugänglich ist. Das Wohnzimmer kann bei Bedarf in zwei Räume aufgeteilt werden. Im Eingangsbereich befinden sich ein großer Garderobebereich und ein WC, das zu einem Dusch/WC umgebaut werden kann. Eine große Terrasse im gemütlichen Garten lädt zu Grillfesten, Kaffeekränzchen oder entspannten Stunden ein. Der Garten bietet viel Platz für Kinder zum Spielen sowie Raum für einen Kräutergarten und den Anbau von Obst und Gemüse.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer und ein Badezimmer mit zwei Waschbecken, einer Badewanne, einer Duschwanne und einem WC. Ein Balkon ist von einem der Schlafzimmer aus zugänglich. Das Dachgeschoss besteht aus einem sehr großen Wohnraum und einer kleinen Abstellkammer, die bei Bedarf in zwei Zimmer aufgeteilt werden kann.

Der Keller umfasst einen Wasch- und Trockenraum, einen großen Vorratsraum, einen Heizraum mit abgeteiltem Öltank und einen Hobbyraum. Das Haus wurde kontinuierlich modernisiert, einschließlich der Erneuerung von Teilen der Heizung, dem Einbau von Kunststofffenstern, einer Markise und neuen Heizkörpern. So wurde der Brenner in der Ölheizung 2011 erneuert.

Ein Energieausweis liegt vor und kann bei der Besichtigung eingesehen werden. Das Haus hat die Energieeffizienzklasse G mit einem Energieverbrauch von 253,3 kWh/(m<sup>2</sup>\*a), betrieben wird es mit Öl als Energieträger.

Der Einbau einer Wärmepumpe ist problemlos möglich, da alle baurechtlichen Vorschriften, wie Pflichtabstände zum Nachbarn, auf dem eigenen Grundstück eingehalten werden können. Auch der Anbau eines Wintergartens ist unter Einhaltung der notwendigen Abstandsflächen zu den Nachbarn möglich.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Puchheim-Bahnhof liegt im Westen von München und ist bekannt für seine hervorragende Wohnqualität. Die Stadt bietet eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Der S-Bahnhof ist in nur 10 Minuten zu Fuß erreichbar, und die Fahrt nach München dauert etwa 25 Minuten. Alle notwendigen Einkaufsmöglichkeiten sind bequem mit dem Fahrrad, zu Fuß oder mit dem Auto erreichbar. Puchheim verfügt über zahlreiche Arztpraxen, die sämtliche Fachgebiete abdecken, und bietet ein vielfältiges kulturelles Angebot im Puchheimer Kulturzentrum (PUC).

Das Reiheneckhaus befindet sich in einer ruhigen Straße ohne Durchgangsverkehr, was für eine besonders hohe Lebensqualität sorgt. Bildungsangebote in unmittelbarer Nähe umfassen Kinderkrippen, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen, die alle gut zu Fuß erreichbar sind. Puchheim verbindet ländliches Flair mit städtischem Ambiente und bietet somit die perfekte Umgebung für Familien.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	253,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Hausfassade

# Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Raum 1 - 1.OG



Hausfassade

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur mit Treppe

# Exposé - Galerie

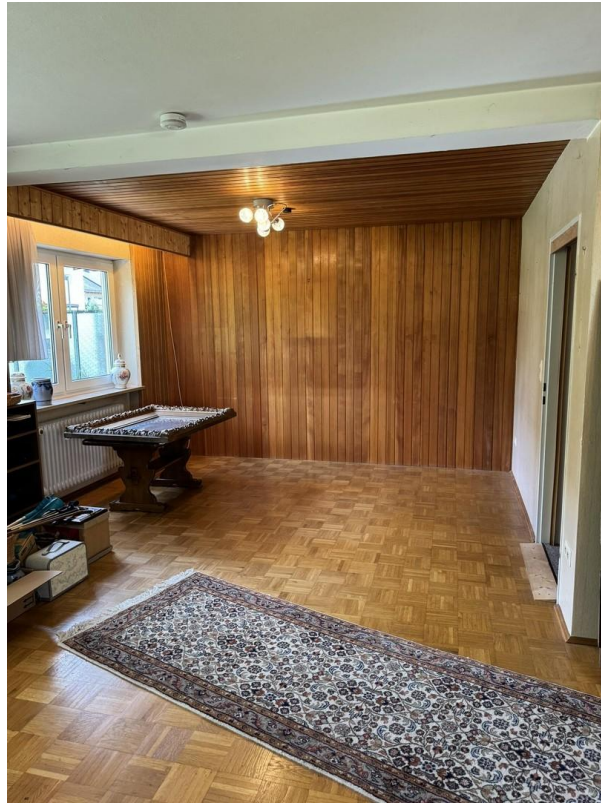


Küche



Wohn & Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohn & Esszimmer



Garten



# Exposé - Galerie

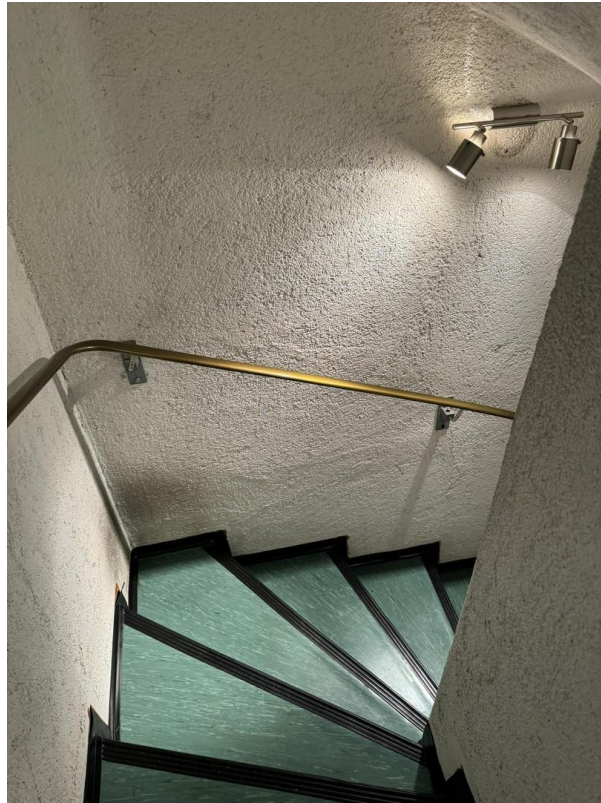


Garten



Garten

# Exposé - Galerie



Kellertreppe



Keller

# Exposé - Galerie



Hobbyraum im Keller



Treppe zum 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1. OG



Sicht vom Balkon 1. OG

# Exposé - Galerie



Balkon 1. OG



Badezimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Raum 2 - 1.OG



Raum 2 - 1.OG

# Exposé - Galerie



Treppe Dachboden



Dachboden 2.OG



Dachboden 2.OG

# Exposé - Galerie



Aussicht Dachboden 2.OG

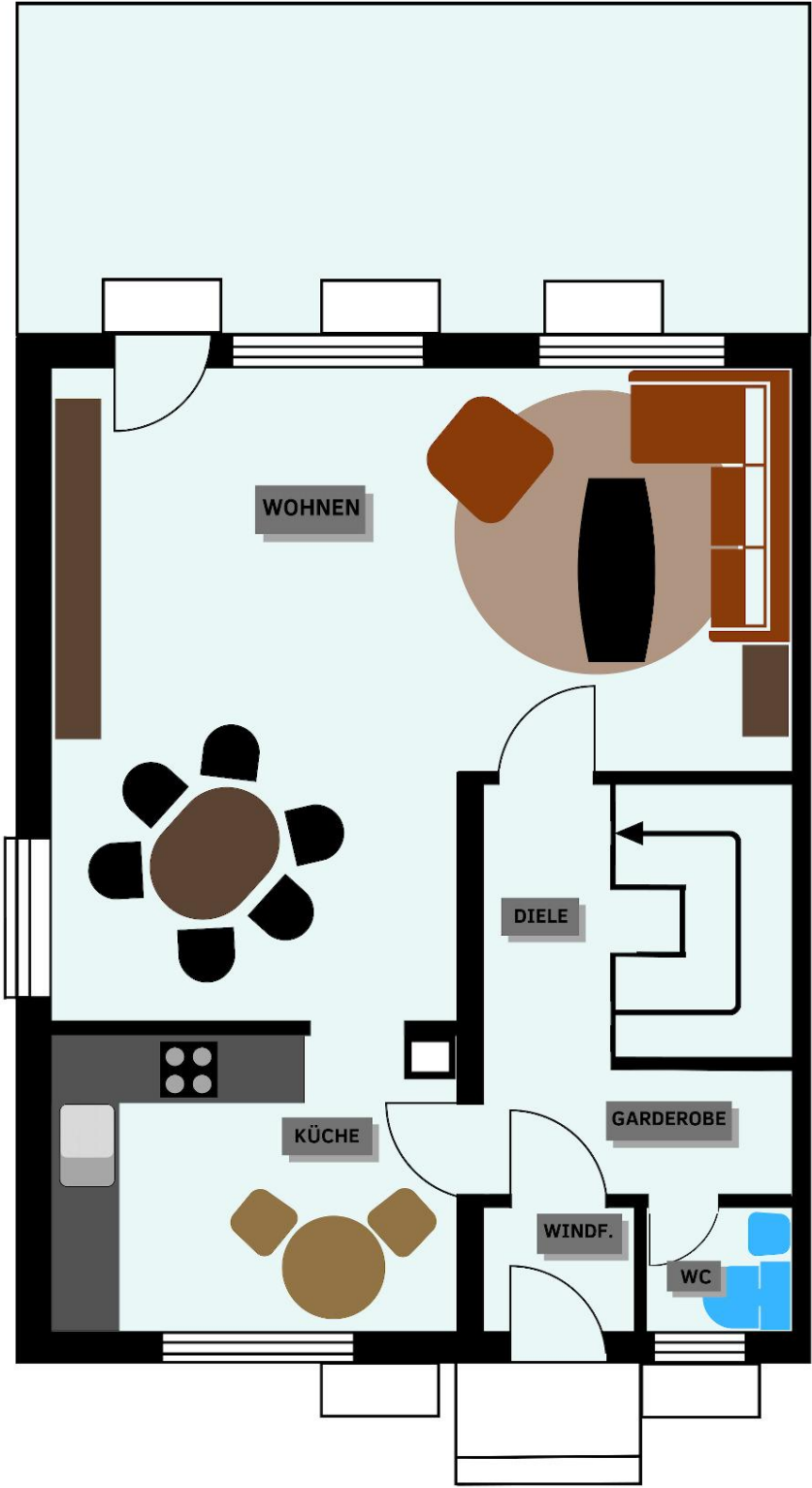


WC im Eingangsbereich



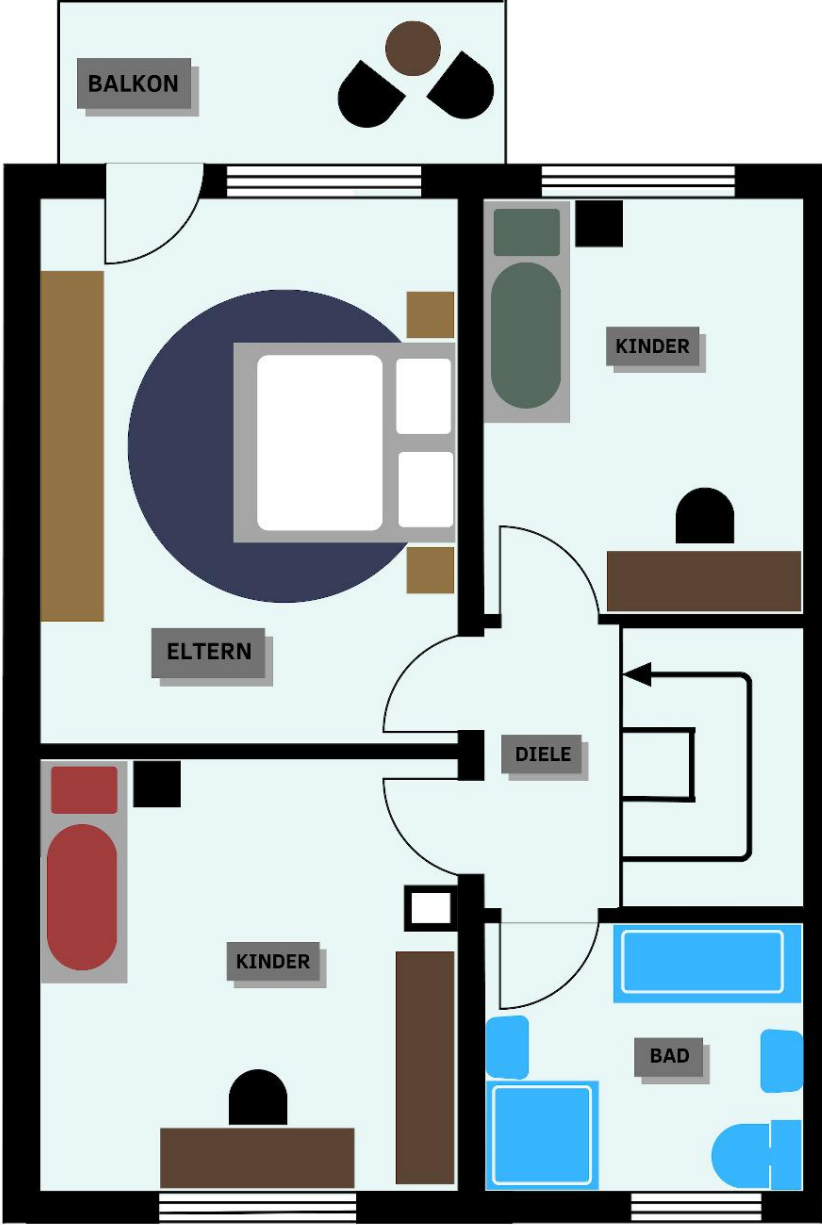
# Exposé - Grundrisse

**EG**



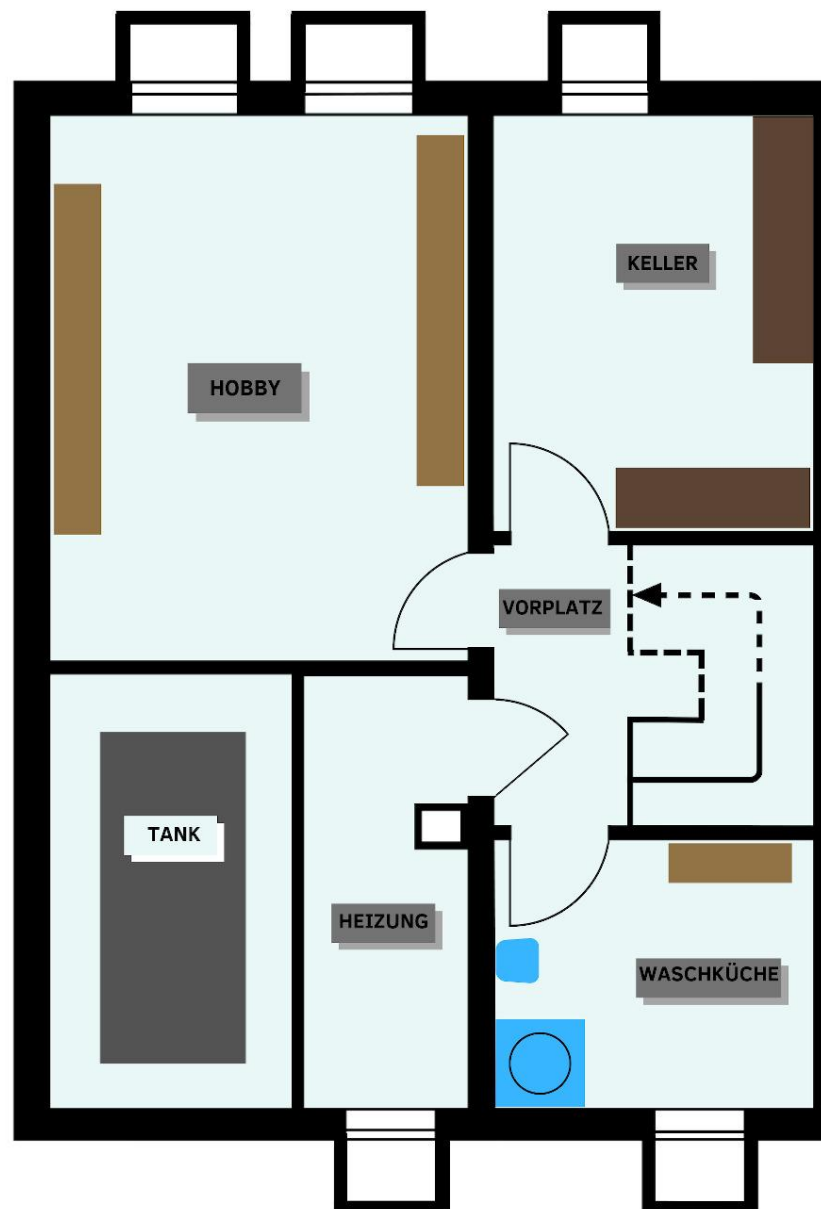
# Exposé - Grundrisse

**OG**



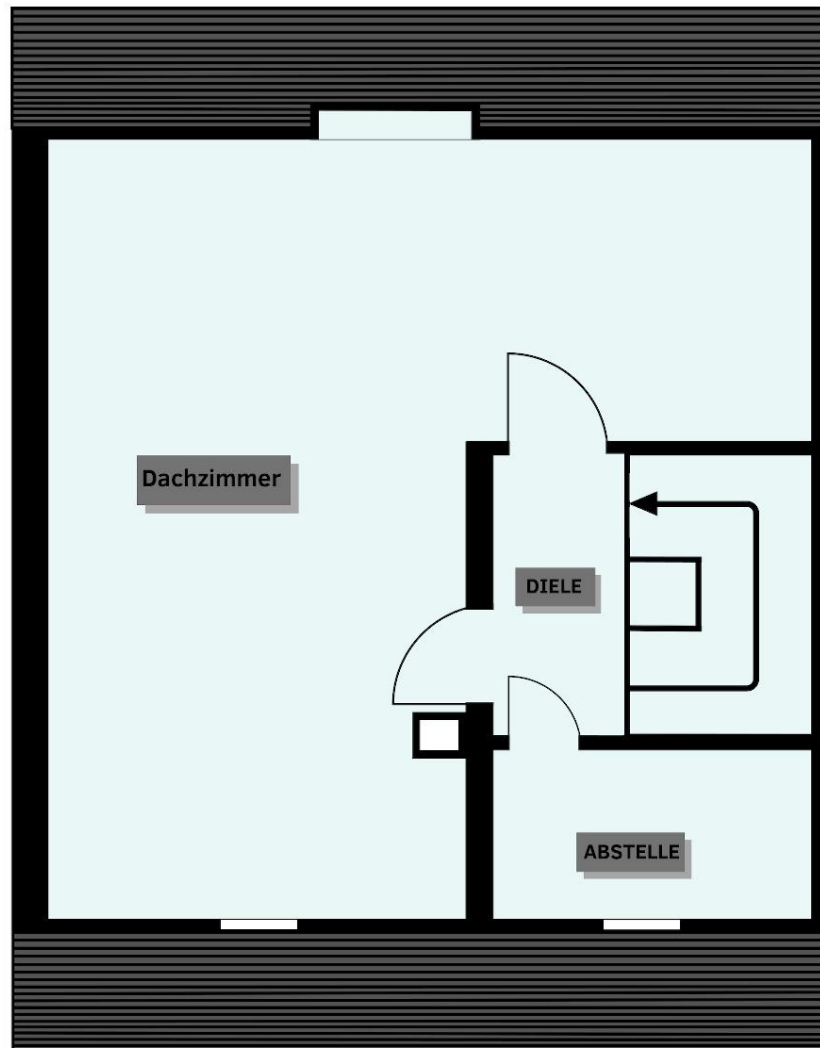
# Exposé - Grundrisse

**KG**



# Exposé - Grundrisse

DG



# Exposé - Grundrisse

