

Exposé

Reihenendhaus in Puchheim

**Ruhige individuelle versteckte grüne Lage - Sehr zentral
-Direkt vor den Toren Münchens**



Objekt-Nr. **OM-325518**

Reihenendhaus

Verkauf: **729.000 €**

82178 Puchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	141,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	117,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	129,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*** kurzfristig frei ***

Puchheim Bhf.

Individuelle ruhige versteckte - trotzdem sehr zentrale Lage

Grüne Oase am Stadtrand

Helle 3,5 Zimmer mit viel Mehrwert

Eckhaus / Quattrohaus

ca. 5 km Ortsrand München

ca. 129 qm Fläche ein faszinierendes Platzwunder

Möglichkeit für großen Fitness-, Wellness- oder eigenen Gästebereich

Ca. 117 qm Wohnfläche + 12 qm Nutzfläche

+ sehr großes festes stabiles Metallgartenhaus

Stellplatz im 4er Garagenhaus - mit Staufläche im Dach

kann auf Wunsch dazu gekauft werden

*** Neue Heizung, Fenster, Haustür & Palisaden 2019 ***

Optimal für 2 Personen

Interessante Kapitalanlage aktuell 1.700 bis zu 1.900€/Monat Kaltmiete zu erzielen

Die Nebenkosten sind mit unter 250€/Monat sehr gut.

Bitte schreiben Sie kurz per Mail was für Sie besonders wichtig ist, damit wir das abstimmen können, das spart allen sehr viel kostbare Freizeit.

Wenn es passen könnte erhalten Sie gerne auch das ausführliche Exposé mit vielen Bildern und weiteren Details.

Ausstattung

oDie Fläche beträgt ca. 129 qm

ca. 117 qm Wohnfläche + 12 qm Nutzfläche

+ großes Gartenhaus + Stauraum über der Garage

ca. 141 qm Grundstück

o3,5 Zimmer mit sehr viel Mehrwert

oWohnzimmer, Schlafzimmer, Galerie, großer Raum mit eigenem Duschbereich, ruhige Terrasse

o2 Badezimmer + 1 Gäste WC

☞ 1. Stock Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC

☞ Erdgeschoß Gäste WC

☞ Untergeschoß großer Duschbereich mit Waschbecken

o2019 neue Viessmann Heizung mit besten Einstellmöglichkeiten, alle Räume mit Fußbodenheizung.

oKachelofen mit Granitsteinen in zentraler Lage - somit ist damit das ganze Haus zu beheizen

o2019 neue Fenster 3fach Verglasung mit Pilzkopfverriegelung & neue Haustür

mit bestmöglicher Absicherung

oFliegengitter & Fliegengittertüren

oAluminiumrollläden

o2024 komplettes Untergeschoß neu gefliest und neuer Duschbereich

o2024 Galerie neu Isoliert und neuer Bodenbelag

oSatellitenschüssel

oHeizungs- & Wäschekeller

oVorrats- & Technikraum

oBalkon und Terrasse

oGroßes Gartenhaus aus Metall stabil, pflegeleicht und langlebig

oSchön eingewachsener absolut pflegeleichter Garten

oStaufläche über der Garage

oStauwunder besonders viel Platz auf kleinstem Raum

oHell & lichtdurchflutet

oRuhige Stadtrandlage nahe freies Feld und Gröbenbach mit Kneippanlage

oZentrale Lage 2 Bushaltestellen zu 2 verschiedenen S-Bahnen in unmittelbarer Nähe

oOptimale Versorgung in jeglicher Form im nahen Umfeld

oMöglich dazu wäre Stellplatz im Garagenhaus oben links mit Staufläche im Garagendachboden

oKeine großen zusätzlichen Kosten nötig – Es besteht aktuell kein notwendiger Sanierungsstau

oDas Haus ist sofort bewohnbar, man könnte sofort einziehen

oDie Nebenkosten bewegen sich unter 250€/Monat

(Heizung, Müll, Wasser, Grundsteuer, Wohngebäudeversicherung)

oTolle Kapitalanlage es ist realistisch eine Kaltmiete von 1.700 bis zu 1.900€/Monat zu erzielen

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bitte stellen Sie vorab Ihre Fragen was besonders wichtig für Sie ist, das spart auch Ihnen viel Zeit.

Auch möchte ich auf Grund der vielen Besichtigungsanfragen vor Besichtigung von Ihnen einen Nachweis das die Zahlung des Kaufpreises abgesichert ist.

Leider gibt es zwischenzeitlich sehr viele Besichtigungstouristen die sehr viel wertvolle Freizeit kosten

Lage

Ruhige grüne Oase – schön eingewachsener Garten - versteckte, dennoch zentrale Lage

Optimales Umfeld in unmittelbarer Nähe jegliche Einkaufsmöglichkeiten, Kino, Cafés, tolle Restaurants, Fitnesscenter, Kindergarten, Schulen, Ärzte, notwendige Versorgung usw.

Unmittelbar gelegen am Stadtrand / am freiem Feld / am Naherholungsgebiet Gröbenbach mit kleiner Kneippanlage, in Nähe der Aubinger Lohe, fußläufig ist das neu aktuell renovierte Hallenbad.

ca. 10 Minuten Autobahnanschluss A8 / A99. Direkt um die Ecke 2 Buslinien zu 2 verschiedenen S Bahnen

(S3 Puchheim & S4 Gröbenzell /Lochhausen) zur Innenstadt / Marienplatz sind es ca. 20 Minuten.

Ca. 30 Minuten in 5 Seenland zum Starnberger-, Ammer-, Wörth-, Pilsen- & Weslingersee

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	160,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E