

Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

# Ihr neues Zuhause wartet: Reihenmittelhaus mit Charme und Platz für Ihre Ideen

Objektnummer: 24251019



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

KAUFPREIS: 899.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 208 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 24251019                           |
| Wohnfläche   | ca. 125,16 m <sup>2</sup>          |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1962                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|             |  |
|-------------|--|
| Kaufpreis   | 899.000 EUR  |
| Haus        | Reihenmittel   |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv   |
| Nutzfläche  | ca. 54 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Einbauküche,<br>Balkon                               |

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen    | BEDARF                      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf        | 227.39 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2034     | Energie-Effizienzklasse | G                           |
| Befuerung                  | Öl             |                         |                             |

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie





Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Grundrisse

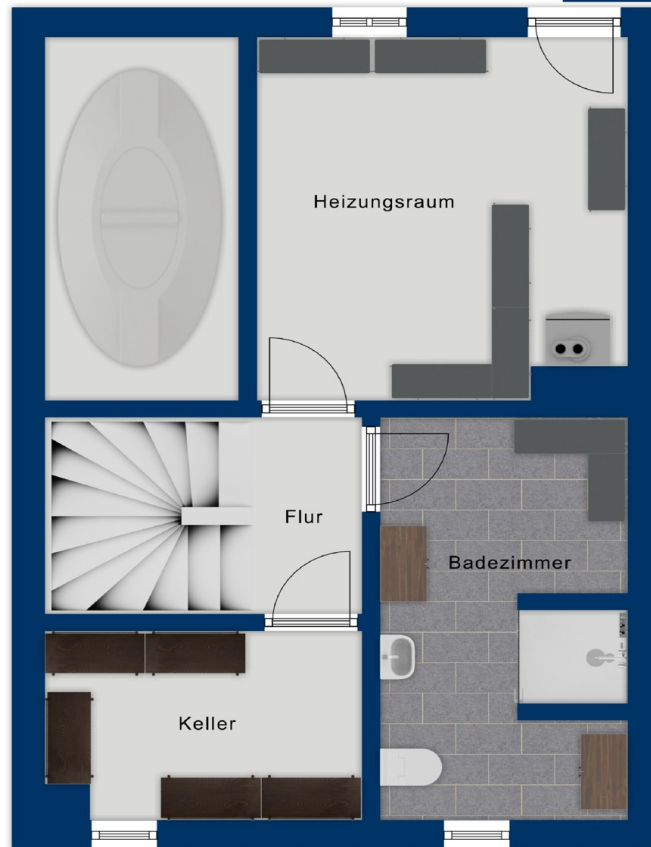
VP











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1962 bietet eine attraktive Wohnfläche von ca. 125,16 m<sup>2</sup> verteilt auf 5 Zimmer und liegt auf einem Grundstück von ca. 208 m<sup>2</sup>. Die Immobilie besticht durch ihre Süd-West-Ausrichtung, die für eine angenehme Belichtung der Wohnräume sorgt. Der Zustand des Hauses ist sanierungsbedürftig, was eine Möglichkeit zur individuellen Gestaltung und Modernisierung bietet. Die Raumaufteilung zeigt sich effizient und funktional. Im Erdgeschoss befindet sich ein geräumiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und einem kleinen, pflegeleichten Garten. Die Terrasse ist durch eine ansprechende Pergola überdacht, die vor direkter Sonneneinstrahlung schützt und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, im Freien zu entspannen. Der Garten beherbergt ein handliches Gartenhaus, das zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche ausgestattet, die ausreichend Stauraum und alle notwendigen Elektrogeräte bietet. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Gäste-WC. Im ersten Obergeschoss warten drei Zimmer darauf, nach individuellen Wünschen gestaltet zu werden. Diese bieten ausreichend Platz für eine Familie oder auch für Arbeits- und Hobbyräume. Eines der Zimmer verfügt über einen Balkon mit Markise, der einen weiteren Rückzugsort im Freien bietet. Im zweiten Obergeschoss befindet sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne. Das Haus wird durch eine Öl-Heizung beheizt. Ein mögliches Upgrade auf eine Geothermie-Heizung bietet zukunftsorientierte Optionen zur energieeffizienten Bewirtschaftung. Die vorhandene Garage ermöglicht sicheres und bequemes Parken in der Nähe des Hauses. Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus viel Potenzial für Käufer, die Freude daran haben, ein Haus zu modernisieren und nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Durch die zentrale Lage sind Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel in kurzer Zeit erreichbar. Die Kombination aus vorhandener Infrastruktur und der Möglichkeit zur individuellen Anpassung macht dieses Angebot besonders attraktiv für Familien oder Paare, die sich ihren eigenen Wohnraum verwirklichen möchten. Zögern Sie nicht, einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, um sich vor Ort von den Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.



Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Ausstattung und Details

- Süd-West-Ausrichtung
- 1 Garage
- Geothermie-Anschluss möglich
- Einbauküche
- Terrasse mit Pergola
- Balkon mit Markise
- Garten mit Gartenhaus
- 1 Badezimmer, 1 Gäste WC

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Alles zum Standort

Wer in der Gemeinde Oberhaching/Deisenhofen wohnt, kann die Vorteile der guten Anbindung an München nutzen und lebt dennoch nicht in der Stadt. In den ruhigen Wohngebieten finden Sie sehr schöne Einfamilienhäuser und gepflegte Reihenhäuser. Hier kann man sowohl die ländliche Umgebung genießen als auch eine vielfältige Infrastruktur nutzen – seien es Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Schulen oder Ärzte. In der Gemeinde mit etwa 13.000 Einwohnern gibt es mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Hauptschule, ein Gymnasium und eine Volkshochschule. Für kleine oder große Einkäufe ist bestens gesorgt, durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem in den Gewerbegebieten mit ihren großen Fachhändlern und Outlets. Die medizinische Versorgung ist bestens, mehr als 30 Ärzte und drei Apotheken kümmern sich um alle gesundheitlichen Belange. In und um Oberhaching herum laden viele schöne Restaurants und Gaststätten zur Einkehr ein. Wir bitten Sie aus Diskretionsgründen, die Immobilie nicht selbstständig von Außen zu besichtigen, bitte wahren Sie die Privatsphäre des Eigentümers.

Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

**PROVISIONSHINWEIS:** Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

**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.



Objektnummer: 24251019 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 München – Solln/Grünwald

E-Mail: [muenchen.solln@von-poll.com](mailto:muenchen.solln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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