

Puchheim – Puchheim

# Reihenmittelhaus mit gehobener Ausstattung

Objektnummer: 24179059



KAUFPREIS: 769.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 140 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24179059
Wohnfläche	ca. 137 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	18.10.2024
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1972

Kaufpreis	769.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2016
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	116.08 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	13.02.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Die Immobilie





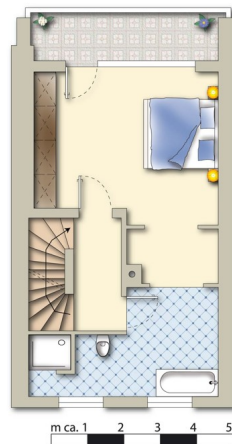
Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Ein erster Eindruck

VON-POLL Immobilien präsentiert Ihnen hier exklusiv ein Reihenmittelhaus mit stark gehobener Ausstattung in Puchheim. Das Haus wurde 1972 in Massivbauweise gebaut und wird bis heute von den Eigentümern bewohnt. Diverse Umbauten und Renovierung wurden im Laufe der Zeit durchgeführt. eine große Terrasse sowie ein Gartenhaus runden den super Eindruck ab.



Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Ausstattung und Details

Bodenbeläge:

- \* Parkett, Vinyl und Fliesen

Räume:

- \* Erdgeschoss mit WC, Küche, Essbereich und Wohnzimmer. Zugang zum Garten mit Terrasse und Gartenhaus
- \* I Obergeschoss mit Schlafzimmer mit Balkon, begehbarem Kleiderschrank und großem Bad
- \* Dachgeschoss mit Wohn-/Schlafbereich, Empore und Bad
- \* Keller mit Heizung, Hobbyraum, Waschküche und Büroraum mit Heizkörper
- \* Einbauküche von 2016 mit Bora-Abzugssystem
- \* Gartenhaus
- \* Garage ist angemietet

Renovierungen:

- \* 1985 wurde das Gartenhaus erstellt.
- \* 2012 wurde das Dach erneuert.
- \* 2016 wurde das Dachgeschoss ausgebaut und gedämmt.
- \* 2016 wurden alle Heizkörper getauscht, auch im Keller
- \* 2016 wurde die Elektrik erneuert
- \* 2016 Erneuerung der Wasserleitungen
- \* 2019 wurde der Eingangsbereich neu gestaltet und eine neue Haustür eingebaut.
- \* 2020 wurde die Fassade und das Dach gedämmt.

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Alles zum Standort

Puchheim liegt im äußersten Osten des Fürstentfeldbrucker Landkreises, etwa 8 km östlich von Fürstentfeldbruck und 18 km westlich des Münchner Zentrums. Im Nordosten grenzt Puchheim direkt an Gröbenzell, wo sich diese wunderschöne Wohnung befindet. Beide Orte gehen nahtlos ineinander über. Im Osten liegt die Stadt München, im Süden Germering. Im Südwesten liegt das Gemeindegebiet von Alling, im Westen Eichenau und im Norden Olching. Die sehr gute Verkehrsanbindung und die ausgezeichnete Infrastruktur zeichnen Puchheim aus. Alle Einrichtungen des täglichen Lebens wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Banken und Sportvereine finden Sie in Puchheim. Mit dem Auto erreichen Sie München in ca. 20 Minuten über die A96 oder mit der S4 sind Sie in 25 Minuten am Stachus/Karlsplatz. Zusätzlich wird das Stadtgebiet von fünf Buslinien im öffentlichen Nahverkehr versorgt. Ihre Freizeit können Sie unter anderem im nahegelegenen 5-Seenland verbringen, welches Sie auf kurzem Weg erreichen.

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.2.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.08 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 24179059 - 82178 Puchheim – Puchheim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Heiko R. Schneider

---

Münchner Straße 10 Fürstenfeldbruck  
E-Mail: fuerstenfeldbruck@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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