

# Stadt nah u. trotzdem ländlich wohnen, freie, großzügige DHH in Puchheim-Ort, Besichtigung n. Verbg.

82178 Puchheim, Doppelhaushälfte zum Kauf

Objekt ID: 1204



Wohnfläche ca.: **175 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **5** - Kaufpreis: **878.000 EUR**



Stadtnah u. trotzdem ländlich wohnen, freie, großzügige DHH in Puchheim-Ort, Besichtigung n. Verbg.

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Objekt ID                  | 1204  |
| Objekttypen                | Haus, Doppelhaushälfte                        |
| Adresse                    | 82178 Puchheim                                |
| Etagen im Haus             | 3   |
| Wohnfläche ca.             | 175 m <sup>2</sup>                            |
| Grundstück ca.             | 400 m <sup>2</sup>                            |
| Zimmer                     | 5   |
| Schlafzimmer               | 4   |
| Badezimmer                 | 1   |
| Separate WC                | 1   |
| Balkone                    | 1   |
| Terrassen                  | 1   |
| Heizungsart                | Zentralheizung                                |
| Wesentlicher Energieträger | Öl  |
| Baujahr                    | 1974  |
| Stellplätze gesamt         | 1   |
| Garage                     | 1 Stellplatz                                  |
| Verfügbar ab               | frei ab sofort                                |
| Ausstattung / Merkmale     | Terrasse, Keller, Separates WC, Kamin, Balkon |
| Käuferprovision            | 2,975 % inkl. gesetzl. MwSt                   |
| Kaufpreis                  | 878.000 EUR                                   |



## Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte mit ca. 175 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 3 Etagen, ist idyllisch und gleichzeitig sehr zentral gelegen. Die Grundstücksgröße beträgt ca. 400 m<sup>2</sup>.

Im EG befindet sich das Wohnzimmer mit Schwedenofen, dem angrenzenden großzügigen separatem Essbereich und die große Küche.

Im 1. OG gibt es 3 Schlafzimmer sowie ein Bad mit Badewanne.

Das 2. OG besteht aus einem lichtdurchfluteten Dachstudio mit Badezimmeranschlüssen.

Das Haus hat eine angenehme Atmosphäre und zeichnet sich durch die großzügige Raumaufteilung aus.

Der Garten inklusive Terrasse sowie der Balkon sind nach Süd/Osten ausgerichtet. Der Balkon ist von 2 Schlafzimmern aus dem 1. OG begehbar.

Die zugehörige Garage bietet Platz für ein Auto.

Eingangstüre und Fenster ca. 10 Jahre alt.

Öl-Heizung von 1997, Brenner von 2020

Dach und Dachfenster neu in 1997 (mit Dachausbau)

## Ausstattung

- großzügiger Wohnbereich mit separatem Esszimmer
  - 3 Schlafzimmer im 1. OG
  - Studio im Dachgeschoss mit Badanschlüssen (als Schlafzimmer nutzbar)
  - Bad mit Badewanne und Fenster
  - lichtdurchflutetes Treppenhaus
  - Balkon
  - Terrasse
  - großer Hobbyraum
  - sichtgeschützter Garten
  - Garage
- sehr ruhige ländliche Gegend. Ideal zum Radfahren, Wandern und Entspannen.  
- sehr gute Anbindung an den ÖPNV sowie an die A96/99

## Sonstiges

Die vorstehenden Angaben basieren auf den Angaben des Eigentümers. Eine Haftung unsererseits ist ausgeschlossen. Es gilt der notarielle Kaufvertrag.



Besichtigungstermine nach individueller Vereinbarung.

## Energieausweis

|                            |                                |
|----------------------------|--------------------------------|
| Energieausweistyp          | Bedarfsausweis                 |
| Gültig bis                 | 19.03.2034                     |
| Gebäudeart                 | Wohngebäude                    |
| Baujahr lt. Energieausweis | 1994                           |
| Primärenergieträger        | Öl                             |
| Endenergiebedarf           | 128,03 kWh/(m <sup>2</sup> ·a) |
| Warmwasser enthalten       | ja                             |
| Energieeffizienzklasse     | D                              |



## Lage

Der Ort Puchheim mit den Ortsteilen Puchheim-Bahnhof und Puchheim-Ort liegt rund 4 km von Germering, 8 km östlich von Fürstenfeldbruck und rund 20 km westlich vom Münchner Zentrum entfernt. In alle Richtungen gibt es sehr gute Verkehrsanbindungen. Das Haus liegt in einer ruhigen Wohngegend in Puchheim-Ort. Puchheim Ort ist eher ländlich geprägt (z.B. mit Dammwildgehege, Pferdehof, Kneippanlage). Ideal zum Radfahren, Wandern und Entspannen. Puchheim-Bahnhof hat eher eine städtische Infrastruktur. In Puchheim gibt es mehrere Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Restaurants, Schulen sowie verschiedene Freizeitangebote.

Die nahegelegene Bushaltestelle (sehr gut angebundenes Netz) ist 150 Meter von der Haustür entfernt und innerhalb von 2 Gehminuten erreichbar.

Außerdem ist Puchheim über die S-Bahn der Linie 4 erreichbar. Das Zentrum von München ist mit der S-Bahn innerhalb von ca. 30 Min erreichbar.

Das Autobahnkreuz A96/A99 bindet Puchheim auch mit dem Auto sehr gut an.

Ammersee, Wörthsee, Weißlinger See und Olchinger See sind lohnende Ausflugsziele in näherer Umgebung.





EG-Kueche\_4564



Aussen-Garten\_4484



Aussen-Terrasse\_4589



Aussen-vorne\_4501



EG-Wohnzimmer\_4540



EG-Wohnzimmer\_4522





EG-Wohnzimmer\_4530



EG-Flur\_4615



EG-Toilette\_4625



IOG-Badezimmer\_4655



IOG-Badezimmer\_4638



IOG-Kinderzimmer\_R\_4708





IIOG-Kinderzimmer\_L\_4725



IIOG-Schlafzimmer\_4672



IIOG-Studio\_4753



IIOG-Studio\_4772



UG-Heizung\_4808



UG-Hobbyraum\_4826





UG-Vorratskammer\_4816



UG-Waschkueche\_4798



DHH Seitenansicht



Umgebung



Umgebung



Ortsbild





Ortsbild



ländliche Umgebung



Parkanlage im Ort04265



ländliche Umgebung



DammwildgehegeC04292



Blick vom Parsberg





Blick vom Parsberg



## Grundriss

Erdgeschoss

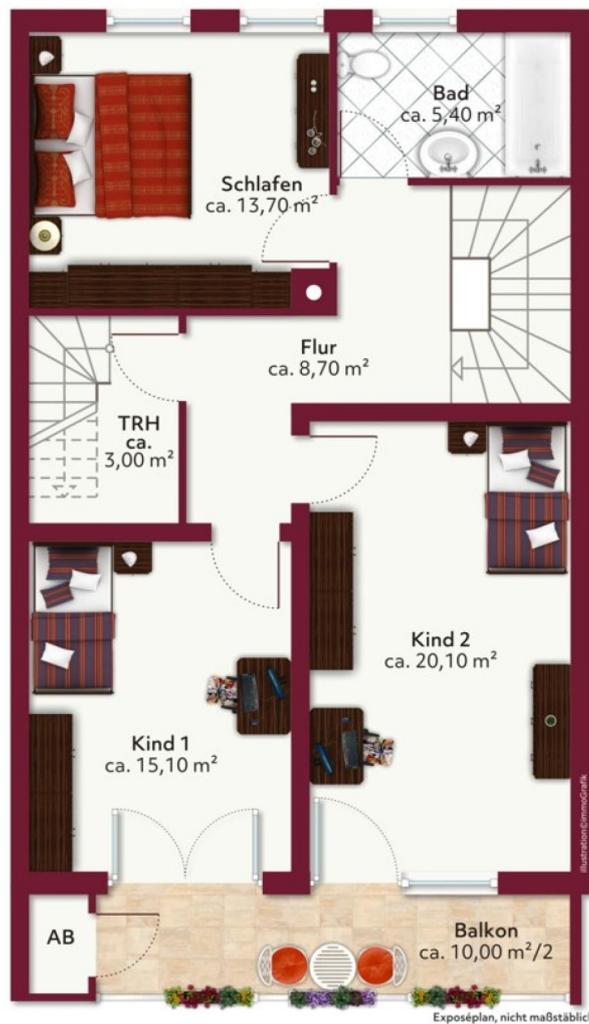


**ERDGESCHOSS ca. 77 m<sup>2</sup>**



## Grundriss

Obergeschoss



**OBERGESCHOSS ca. 71 m<sup>2</sup>**



## Grundriss

Dachgeschoss

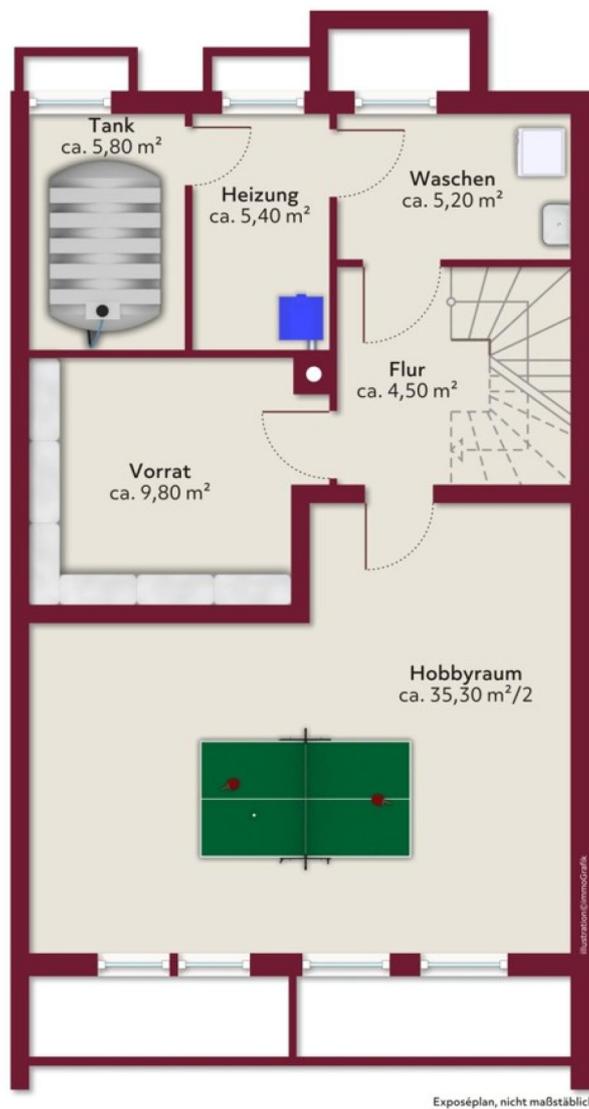


**DACHGESCHOSS ca. 22 m<sup>2</sup>**



## Grundriss

Kellergeschoss



**KELLERGESCHOSS ca. 66 m<sup>2</sup>**

