

Exposé

Reihenhaus in Oberpframmern

**Neubau Erstbezug 15 KM Süd-Östlich von München ab
01.02. oder später vermieten**



Objekt-Nr. OM-415668

Reihenhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:
Simone Oswald

Waldstr. 10
85667 Oberpframmern
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025
Grundstücksfläche	280,00 m²
Etagen	2
Zimmer	5,00
Wohnfläche	185,00 m²
Nutzfläche	23,00 m²
Energieträger	Luft- /Wasserwärme
Nebenkosten	150 €
Mietsicherheit	7.500 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.03.2026
Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Garagen	1
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen zu einem Rundgang durch Ihr neues Zuhause in Oberpfaffern: Dieses moderne Haus überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, viel Licht und eine besondere Lage am Hang – mit einem schönen Blick ins Grüne und einer großzügigen Terrasse als echtes Highlight für den Alltag.

Beim Betreten empfängt Sie ein angenehmer Eingangsbereich mit Platz für Garderobe und Stauraum. Besonders praktisch: Bereits im Erdgeschoss befindet sich ein voll ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche – ideal für Gäste, den Familienalltag und bietet größten Komfort.

Der Mittelpunkt des Hauses ist das große Wohn- und Esszimmer mit halboffener Küche. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen eine Verbindung nach draußen: Von hier aus gelangen Sie direkt auf die große Terrasse, die durch die Hanglage nicht nur Sonne, sondern auch ein besonders angenehmes Wohngefühl mit „Weitblick“ bietet – perfekt für entspannte Abende, Familienzeit oder gesellige Stunden im Freien.

Im Obergeschoss befinden sich zwei gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein zweites Badezimmer mit bodengleicher Dusche und zusätzlicher Badewanne. Die Raumgrößen sind großzügig und flexibel nutzbar – ob als Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Büro oder Gästezimmer.

Das Dachgeschoss setzt noch einmal einen besonderen Akzent: Zwei große Gauben schaffen beeindruckend hohe und helle Räume mit einem offenen Wohngefühl. Ideal als zusätzliche Schlafzimmer, Homeoffice, Studio, Hobby- oder Jugendbereich – hier ist wirklich viel Platz für individuelle Lebensmodelle.

Auch das Untergeschoss bietet mehr als klassische Nebenflächen: Neben dem Haustechnikraum stehen zwei hochwertige Hobbyräume zur Verfügung, die sich vielseitig nutzen lassen (z. B. Spielbereich, Fitness, Gäste, Arbeiten). Zusätzlicher Stauraum – u. a. im Untergeschossflur – rundet das Platzangebot ab.

Und falls das Thema „zusammenwohnen“ interessant ist: So steht optional ein weiteres Haus/ Objekt zur Verfügung, sodass – je nach Situation – auch Freunde oder Familie die seltene Gelegenheit nutzen könnten, in unmittelbarer Nachbarschaft mitzuleben.

Ausstattung

- Massive, handwerkliche Ziegelbauweise: Gesunde und natürlich langlebige Bauweise mit sehr guten bauphysikalischen Eigenschaften
- Mineralische Innen- und Außenputze: Diffusionsoffen, wohngesund und angenehm für ein ausgeglichenes Raumklima
- Dachstuhl aus Holz in traditioneller Zimmermannsqualität: Hochwertige Dämmung im Dachgeschoss. Effektiver sommerlicher Wärmeschutz sowie sehr gute Energieeffizienz im Winter
- Massiver Keller aus wasserundurchlässigem Beton (WU-Beton): Dauerhaft trocken und robust
- Außenanlagen vom Gärtner gestaltet: Attraktive und harmonische Gestaltung der Garten- und Außenflächen für ein stimmiges Gesamtbild
- Hochwertige Luft-Wasser-Wärmepumpe von Horval inkl. Kühlfunktion
- Fußbodenheizung im gesamten Haus (auch im Keller)
- Steuerung komfortabel möglich, u. a. per App
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Individuell einstellbar nach persönlichem Bedarf

Im Ergebnis profitieren Sie von einem dauerhaft angenehmen Wohnklima bei gleichzeitig niedrigen Energieverbräuchen.

- 3-fach verglaste Fenster aus deutscher Herstellung und besten Dämmwerten und hohem Einbruchschutz

- Elektrische Rollläden

- Hochwertige Bodenbeläge im hellen Eichendesign

- Repräsentative Haustüre mit Mehrfachverriegelung.

- Innentüren mit Röhrenspan-Kern in Weiß, Drückergarnituren in Edelstahl-Rosettenausführung

- Alle Bäder mit modernster Sanitäreinrichtung

- Moderne, zeitlose Innenausstattung

- LAN-Verkabelung im ganzen Haus

- Zusätzliche SAT-Verkabelung vorbereitet

- Zwei vielseitig nutzbare Hobbyräume

- Separater Technik-/Hauswirtschaftsbereich

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für Garage + Stellplatz werden monatlich 100€ berechnet

Bei Interesse können Sie mich auch unter 0173/3933556 erreichen

Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer attraktiven, naturnahen Ortsrandlage von Oberpframmern, umgeben von weitläufigen Feldern, Wäldern und einer offenen, ländlichen Landschaft – hier genießen Sie viel Ruhe, frische Luft und einen unverbauten Blick ins Grüne.

Oberpframmern selbst ist eine beliebte Gemeinde im östlichen Münchner Umland, die ein harmonisches Wohnumfeld zwischen ländlicher Lebensqualität und städtischer Erreichbarkeit bietet. Die gewachsene Struktur mit kleineren Wohngebieten, gepflegten Gärten und dem dörflichen Charakter macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Alle, die sowohl Alltag als auch Erholung suchen.

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden: Neben einem Edeka-Markt und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs gibt es lokale Angebote wie Bäckereien, Gastronomie und Cafés – alles bequem erreichbar.

Für Familien wichtig: Es existieren Kinderbetreuungs- und Bildungseinrichtungen vor Ort, die den Alltag erleichtern und kurze Wege bieten. Zusätzlich sorgen Sport- und Freizeitangebote, Spazier- und Radwege durch die umliegenden Felder und Wälder für genügend Möglichkeiten zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist für eine ländliche Wohnlage sehr gut: Mehrere Buslinien verbinden Oberpframmern mit umliegenden Gemeinden und Knotenpunkten des regionalen ÖPNV. Von dort aus bestehen weitere Verbindungen nach München oder zum regionalen Bahnnetz – so ist eine komfortable Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln möglich.

Mit dem Auto sind wichtige Ziele schnell erreichbar: Ob Besorgungen, Freizeitziele oder Pendelwege in die Münchner Innenstadt und Umgebung – die Verkehrsinfrastruktur ermöglicht direkte und flexible Wege (z. B. über nahe Autobahnanschlüsse). Gleichzeitig profitieren Sie hier von einer ruhigen Wohnlage, die Ihnen vor allem in Ihrer Freizeit eine angenehme Wohnqualität bietet.

Kurz gesagt: Eine ideale Kombination aus naturnaher Ruhe, guter Infrastruktur für den Alltag und praxisnaher Erreichbarkeit von Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten – für ein modernes Wohngefühl im Münchner Umland.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Zimmer 1 im DG



Zimmer 2 im DG

Exposé - Galerie



Eingang



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Dusche/WC im EG

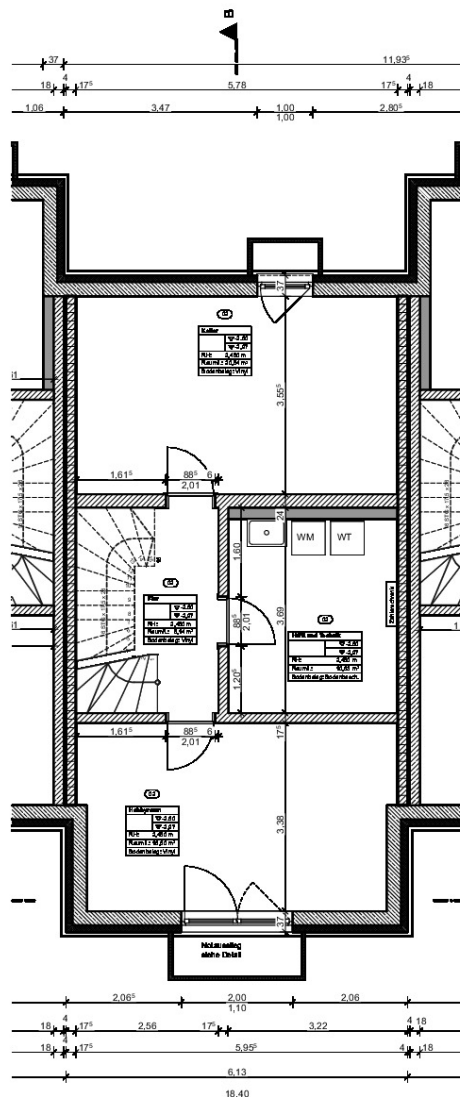


Hobbyraum im Keller

Exposé - Grundrisse

3-Spänner - Haus 2

Waldstraße 10 85567 Oberpfaffmarn
769/32, Oberpfaffmarn



Kellergeschoss

M 1:100 auf A4



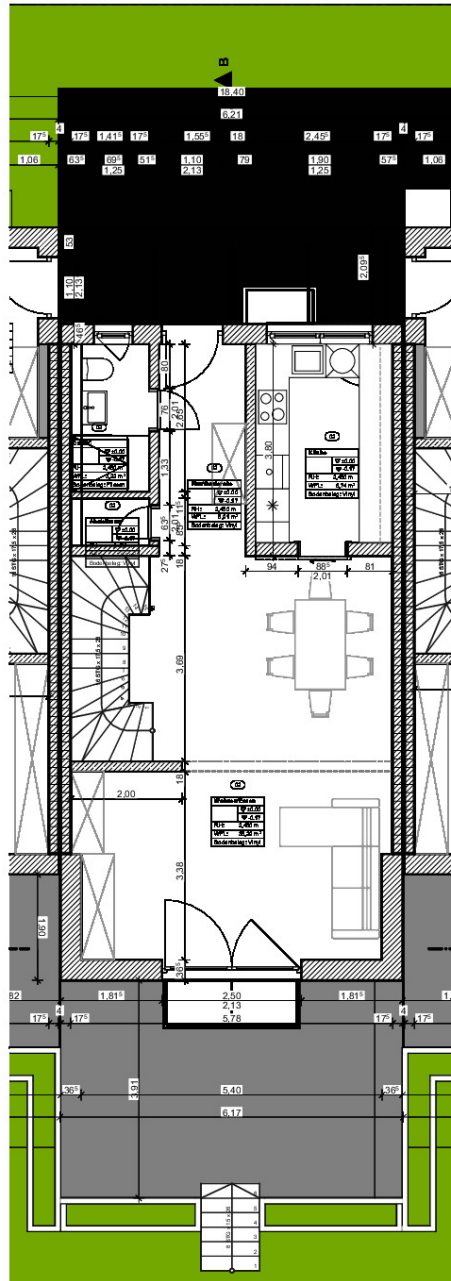
ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

Exposé - Grundrisse

3-Spänner - Haus 2

Waldstraße 10 85567 Oberpfaffern
769/32, Oberpfaffern



Erdgeschoss

M 1:100 auf A4



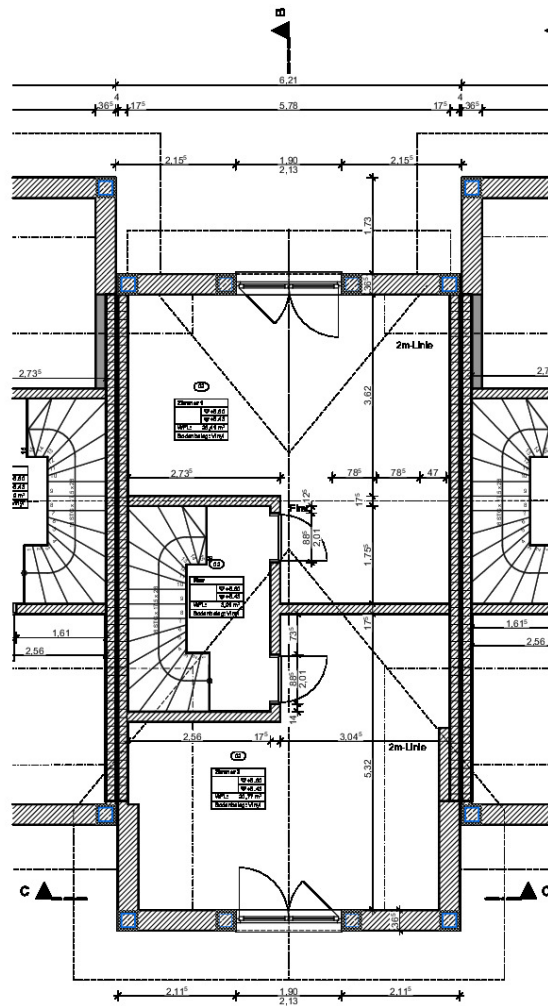
ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

Exposé - Grundrisse

3-Spanner - Haus 2

Waldstraße 10 85567 Oberpfaffenhofen
769/32, Oberpfaffenhofen



Dachgeschoss

M 1:100 auf A4



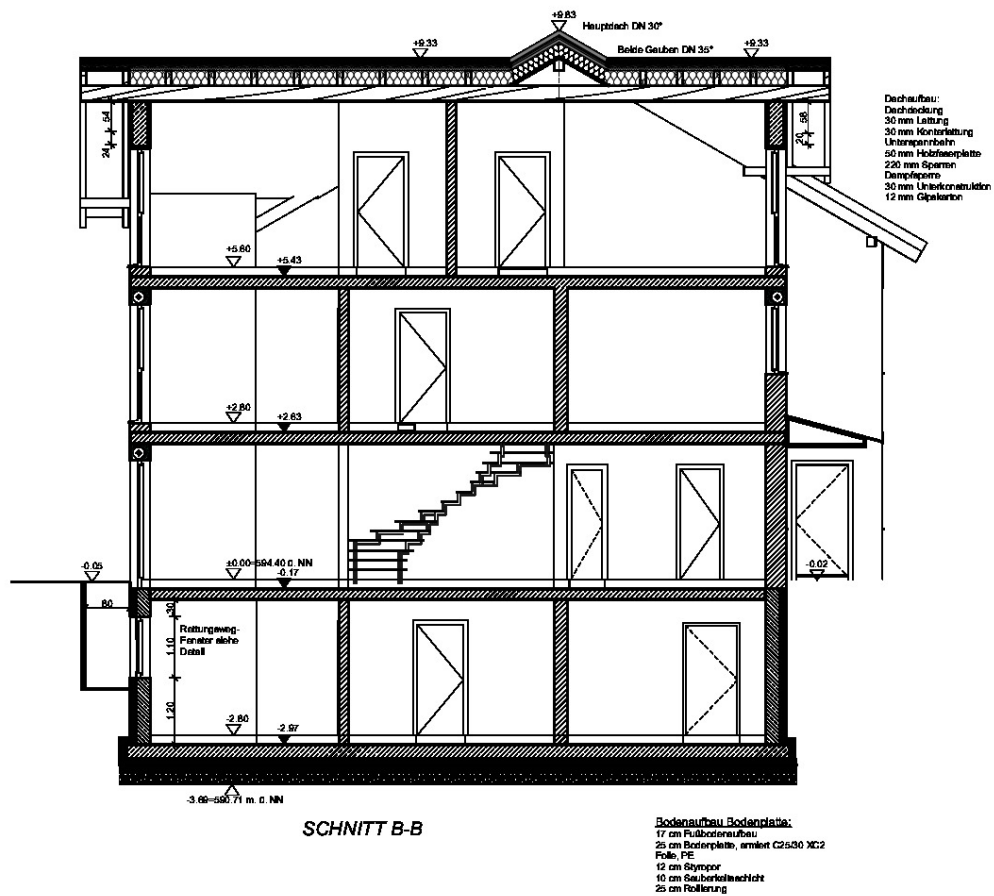
ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

Exposé - Grundrisse

3-Spänner - Haus 2

Waldstraße 10 85567 Oberpfaffenhofen
769/32, Oberpfaffenhofen



Schnitt

M 1:100 auf A4



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

Exposé - Grundrisse

3-Spanner - Haus 2

Waldstraße 10 85567 Oberpfaffenhofen
769/32, Oberpfaffenhofen



Ansichten

M 1:200 auf A4



ARCHITEKTEN
HANS BAUMANN
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025