

# Exposé

## Reihenendhaus in Oberpfammern

**Eckhaus mit kleinem Garten - NEUBAU Erstbezug - 15 KM Süd-Östlich von München**



Objekt-Nr. OM-423498

### Reihenendhaus

Vermietung: **2.500 € + NK**

Ansprechpartner:  
Simone Oswald

Waldstr. 10  
86557 Oberpfammern  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	250,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	173,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	120 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	7.800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen zu einem Rundgang durch Ihr neues Zuhause in Oberpframmern: 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.

Im Dachgeschoß befinden 2 weitere 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.

## Ausstattung

### Angaben zur 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
- 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
- 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:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Einzelgarage und 2 Stellplätze werden monatlich mit 100,-€ berechnet

Telefonisch können Sie mich unter Tel. 0173/3933556 erreichen.

## Lage

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

Oberpfammern selbst ist eine beliebte Gemeinde im östlichen Münchener 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 Oberpfammern 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 Münchener 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.

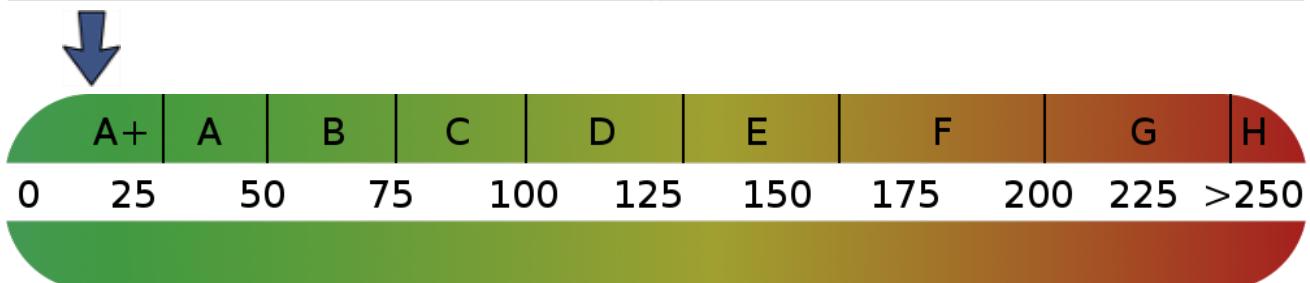
Kurz gesagt: Eine ideale Kombination aus naturnaher Ruhe, guter Infrastruktur für den Alltag und praxisnaher Erreichbarkeit von Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten – für ein modernes Wohngefühl im Münchener Umland.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfssausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	18,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Bad-2



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Bad EG

# Exposé - Galerie

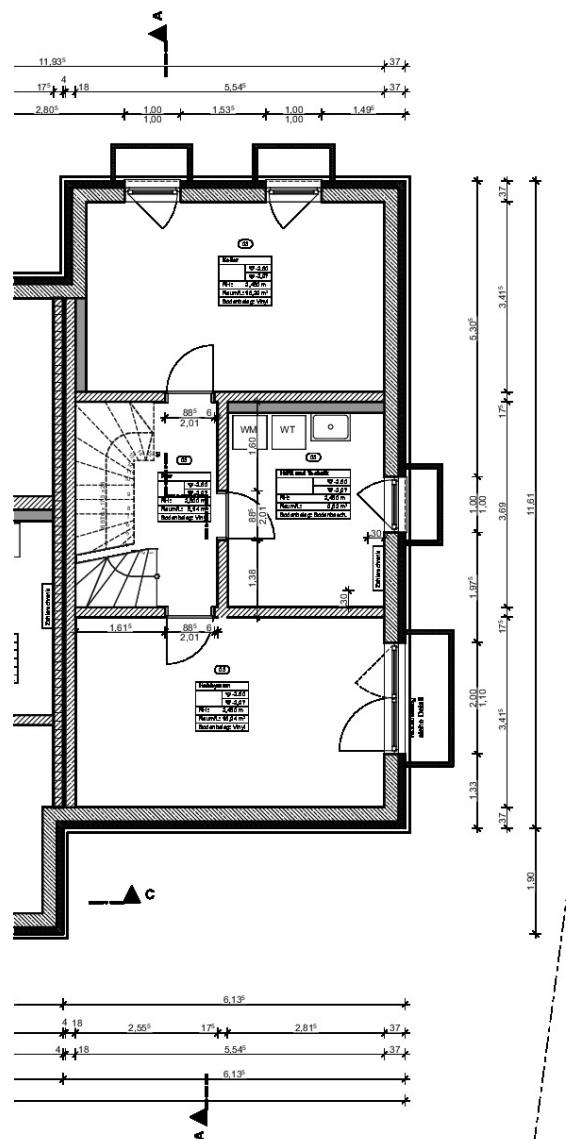


Hobbyraum

# Exposé - Grundrisse

## 3-Spanner - Haus 3

Waldstraße 10 85567 Oberpfraßmern  
769/32, Oberpfraßmern



### Kellergeschoss

M 1:100 auf A4

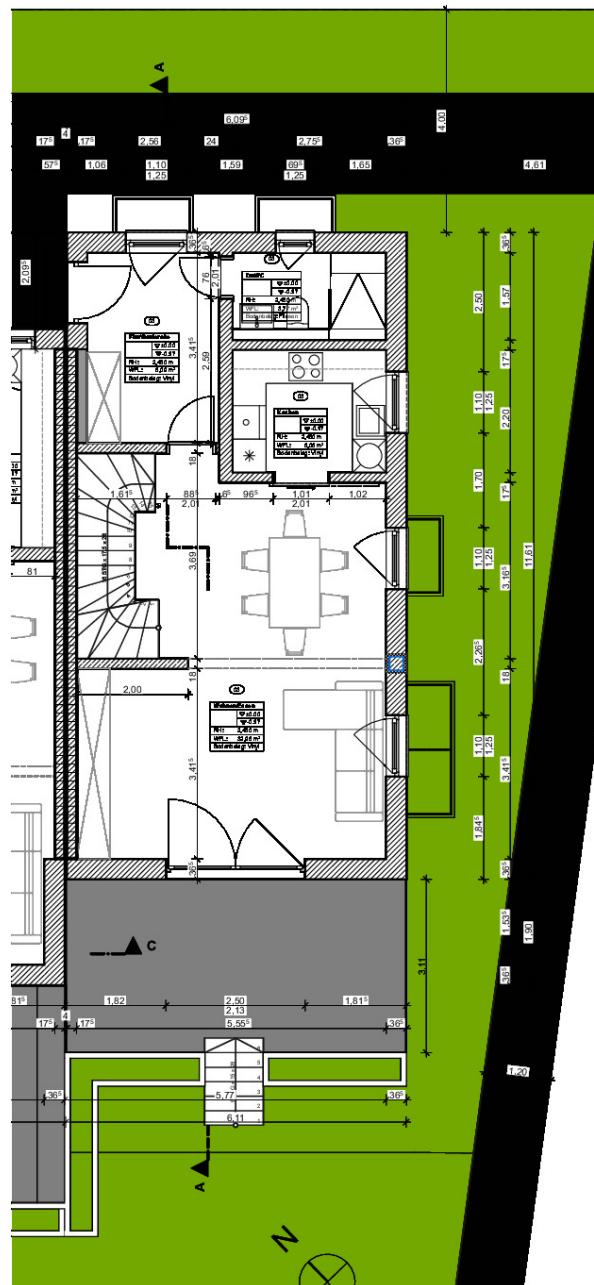


FALKENBERG, DEN 18.11.2025

# Exposé - Grundrisse

## 3-Spänner - Haus 3

Waldstraße 10 85567 Oberpfraßmern  
769/32, Oberpfraßmern



Erdgeschoss

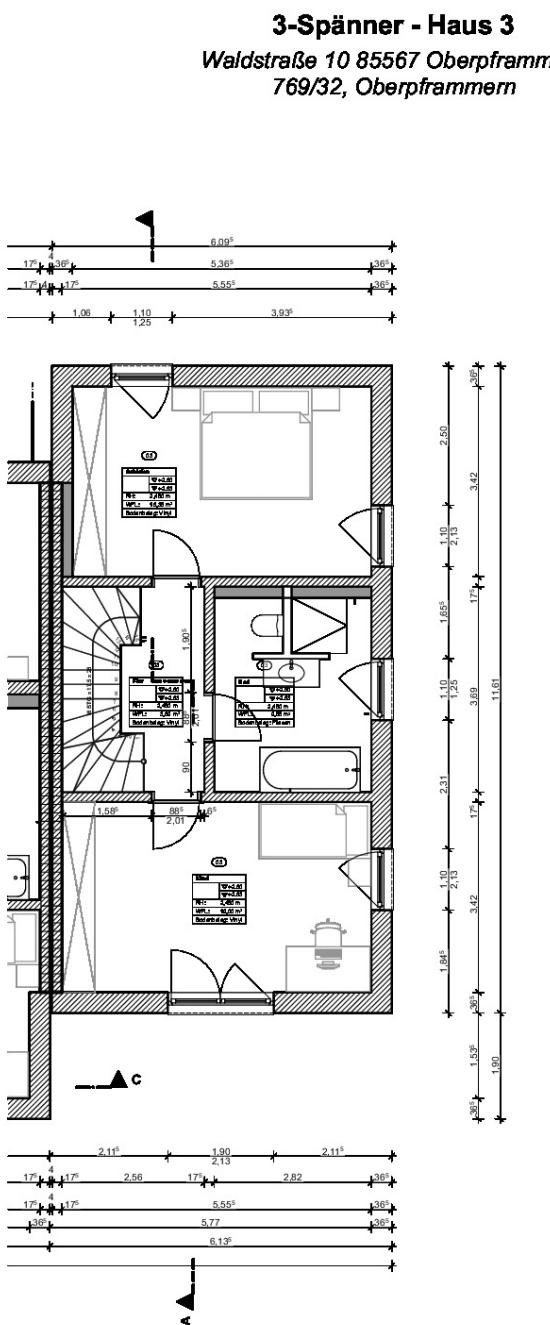
M 1:100 auf A4



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

# Exposé - Grundrisse



## Obergeschoss

M 1:100 auf A4



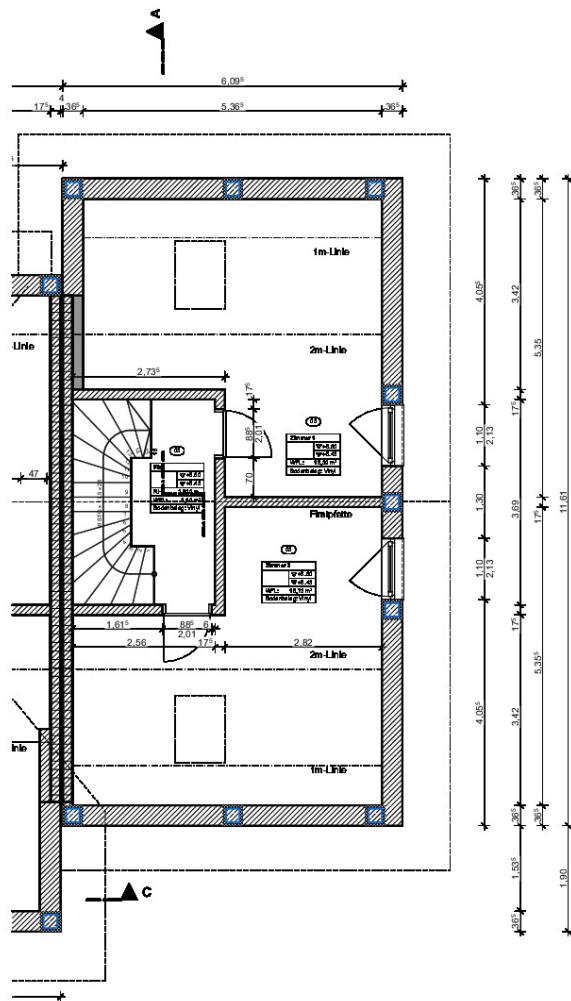
ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

# Exposé - Grundrisse

## 3-Spanner - Haus 3

Waldstraße 10 85567 Oberpfraßmern  
769/32, Oberpfraßmern



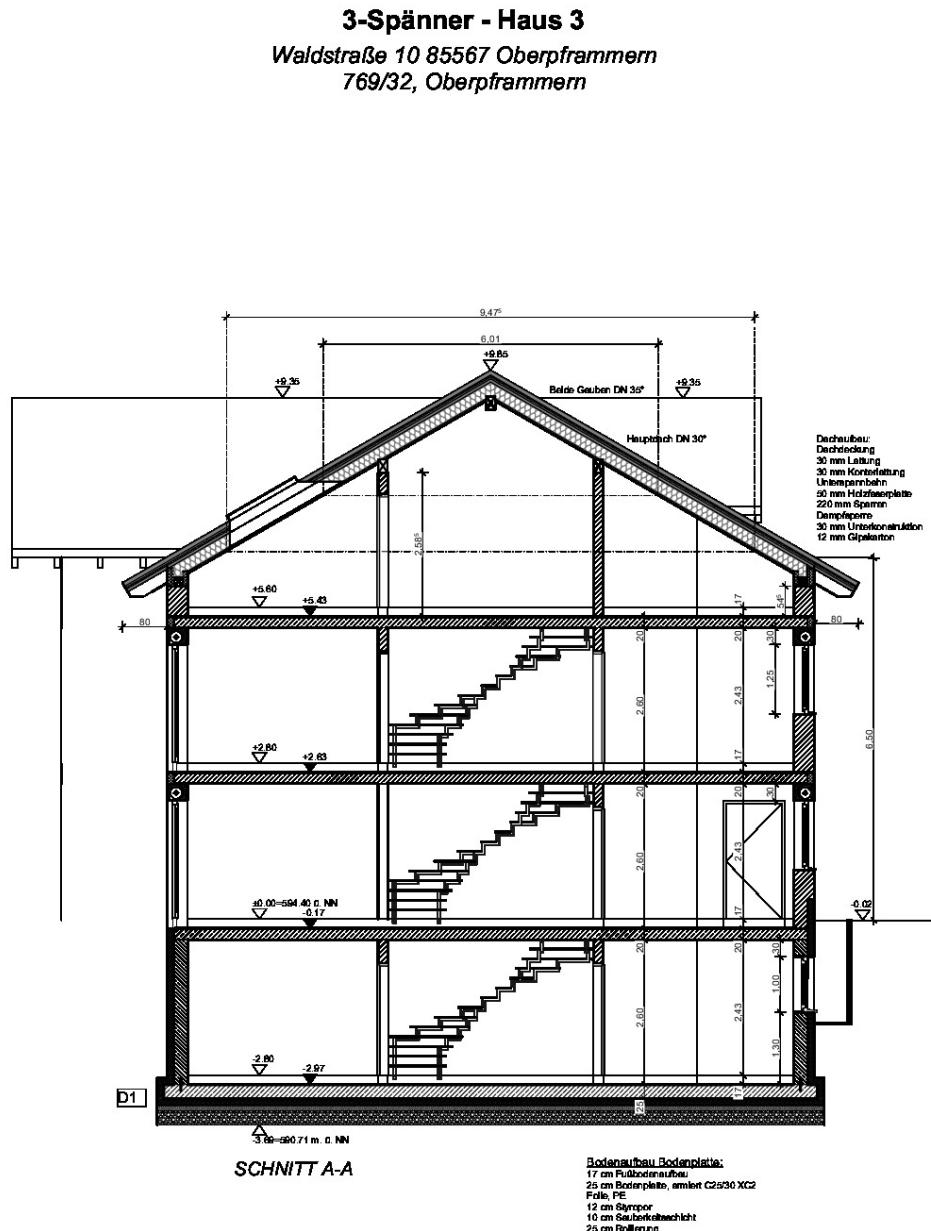
Dachgeschoss

M 1:100 auf A4



FALKENBERG, DEN 18.11.2025

# Exposé - Grundrisse



Schnitt  
M 1:100 auf A4



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025

# Exposé - Grundrisse

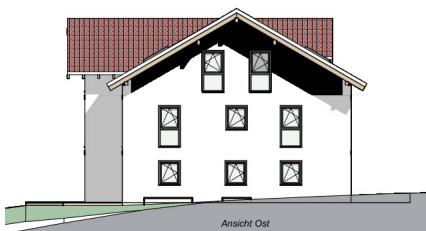
**3-Spänner - Haus 3**  
Waldstraße 10 85567 Oberpfra  
mmern  
769/32, Oberpfra  
mmern



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost

**Ansichten**  
M 1:200 auf A4



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE

FALKENBERG, DEN 18.11.2025