

# Exposé

## Reihenendhaus in Pullach

**Traumhaftes Gartengrundstück 507qm Nähe  
Isarhochufer in Pullach mit großem Potential**



Objekt-Nr. OM-428719

**Reihenendhaus**

Verkauf: **1.349.000 €**

85521 Pullach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	507,00 m²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	75,20 m²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das hier angebotene Reiheneckhaus am Isar-Hochufer wurde vom Architekten Gottfried Dost geplant und 1953 fertiggestellt. Es handelt sich bei der Wohnanlage um eine Reihenhaussiedlung mit dem besonderen Augenmerk auf die Gärten.

Der Besitzer hat das Einfamilienhaus im Jahr 1965 erworben und im Jahr 1976 einen Anbau mit Garage und Schuppen durchgeführt. Dieser Anbau wurde zudem mit einem weiteren Kellerraum zum Garten hin und einem Swimming-Pool mit Durchgang zum Haus erweitert. Dieser Unterbau weist eine Gesamtbodenplatte von 49qm auf. Genaue Anzahl der Nutzfläche folgt.

Die gesamte Grundstücksfläche beträgt ca. 507 Quadratmeter.

Die Wohnfläche im Erdgeschoss und 1.Stock beträgt ca. 75 Quadratmeter.

Hinzu kommen ca. 25,25 Quadratmeter im Speicher, welcher mit einer Heizung ausgestattet ist, und laut Gemeinde auch zum Wohnraum ausgebaut werden kann.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und dem wunderschönen Garten. Zudem die Küche mit Fenster zur Wolfratshauser Strasse und einem WC.

Im ersten Stock befinden sich ein schönes, weiteres Wohnzimmer oder auch Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon in Richtung Garten hinaus.

Zudem ein weiteres Zimmer mit Ausrichtung zum Garten und ein Zimmer mit Ausrichtung Wolfratshauser Strasse. Aktuell befindet sich noch ein Badezimmer mit Toilette.

Im Keller des Hauses befindet sich ein Raum mit Gartenzugang als auch dem Anbau-Keller mit einem Hobbyraum mit Fenster zum Garten hin, und der große Raum mit dem Swimming-Pool.

Nach einem informativen Besuch bei der Gemeinde Pullach, wurde in Aussicht gestellt, das Haus zur Gartenseite hin zu erweitern ( mindestens 2m) und an der Seite des Hauses , wo sich der Garagenanbau befindet, auch einen Anbau zu ermöglichen. Dies muss durch einen Architekt auf Grund der aktuellen Bebauungspläne geplant und eingereicht werden. Dieser weitere Anbau könnte auf Grund der Bemessungsgrenze des Grundstücks möglicherweise bis zur Grenze der ersten Garagenanbau-Hälfte durchgeführt werden. So wären noch 3m bis zum angrenzenden Grundstück gewahrt.

Weitere Informationen zu den genauen Quadratmeter-Zahlen des Anbaus folgen und weitere Fragen können gerne auf Wunsch erbracht werden.

Das Haus mit Grundstück wird von den Söhnen und Erben des ursprünglichen Besitzers direkt von privat ohne weitere Kosten verkauft.

## Ausstattung

Gasheizung von Viessmann in 2009 erneuert.

Swimming-Pool mit Gegenstromanlage.

Geothermie-Anschluss ist möglich.

Grundflächenzahl wird mit 0,2 GRZ angegeben.

Aktueller Energieausweis liegt vor. Auf Grund des Ergebnisses sind maximale Subventionen seitens des Staats möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das angebotene Grundstück mit Reiheneckhaus befindet sich in der Wolfratshauser Strasse in der Gemeinde Pullach.

Die Gemeinde Pullach im Isartal (knapp 9.200 Einwohner) befindet sich ca. 10 KM südlich des Münchner Stadtzentrums am westlichen Isar-Hochufer und zählt zu den beliebtesten Wohnlagen im Münchner Landkreis.

Über die Jahrzehnte hat sich Pullach seinen dörflichen Charme und Charakter erhalten und bietet ein vielfältiges Freizeitangebot, als auch ein interessantes Kultur-Veranstaltungsprogramm lokaler und internationaler Künstler an.

### Die Umgebung

Hinter dem Feld auf der Westseite befindet sich das Gut Warnberg mit Pferdekoppeln und einem kleinen öffentlichen Teich (1,5 km Entfernung bis zur Warnbergstr.).

Dort befindet sich auch die „Private Realschule Gut Warnberg“.

Folgt man dem Feldweg noch weiter, gelangt man in den Eingang des Forstenrieder Parks. Ein El-Dorado für Spaziergänge, Jogging-, und Bike-Trails.

Das Pullacher Isar-Hochufer:

Burg Schwaneck

Der große Biergarten der Waldwirtschaft mit Natur-und Abenteuerspielplatz

In Richtung Süden erstreckt sich das Isartal mit seinen unzähligen Isarstränden und Auen.

Das Isartal erreicht man zu Fuß in ca. 15min oder mit dem Fahrrad ca.5min

Das Freizeitbad Pullach liegt in östlicher Richtung, nur 3 Fahrradminuten entfernt.

Ein Freizeitzentrum mit beheiztem 25-Meter-Becken, Außenpools, Sportmöglichkeiten und Saunalandschaft.

Der nahe gelegene Forstenrieder Park und die Nähe des Starnberger Sees bieten zudem besonders gute Freizeitmöglichkeiten. Auch durch die Nähe zu den Bergen und nach München, als einer der attraktivsten Großstädte in Deutschland, bietet das Haus auch ideale Voraussetzungen für eine lukrative Vermietung.

Das Staatliche Gymnasium Pullach befindet sich in der Hans-Keis-Strasse 61. Zu Fuß in 16 min, mit dem Fahrrad in 3min und mit dem Bus der Linie 270, in 11min zu erreichen.

Die Pater-Rupert-Mayer-Gymnasium liegt 750 m südlich entfernt, an der Wolfratshauser Straße №30

Die Grundschule Pullach ist 2 km entfernt in der Ortsmitte von Pullach (22 Minuten zu Fuß, 6 Minuten mit dem Fahrrad).

Die S-Bahn-Station Pullach ist in 12 Minuten zu Fuß oder in 3 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Die Buslinie 270 fährt ab Mozartstraße in 2 min zum Bahnhof Pullach.

Hier fahren die S7 und S20 Richtung Innenstadt ab.

Die S-Bahn-Station Großhesselohe Isartalbahnnhof ist mit dem Fahrrad in 7min zu erreichen, zu Fuß in 26min und öffentlich mit dem Bus №270 ab Saarlandstraße.

Von dort aus erreicht man mit der S7 oder S20 in 25 min den Marienplatz.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	296,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



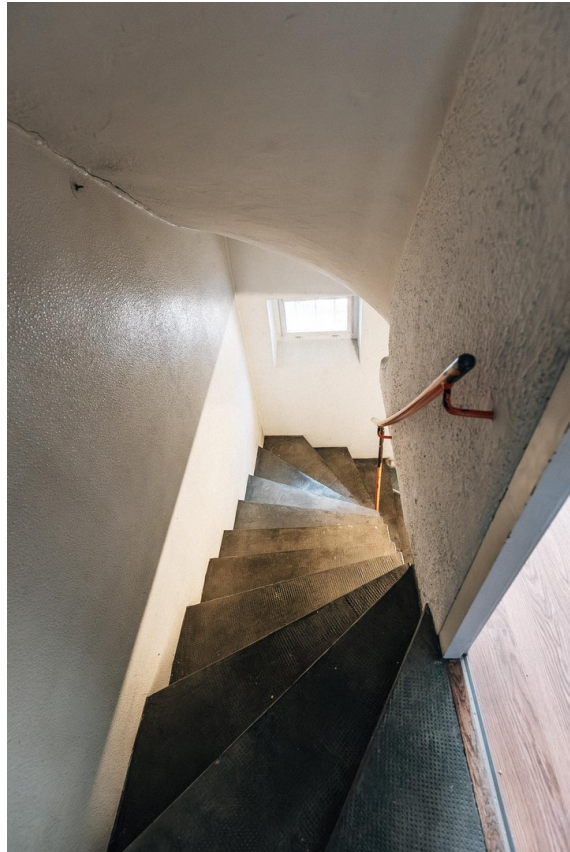


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

