

Exposé

Reihenendhaus in Allershausen

Großzügiges Reihenendhaus mit 5 Zimmern und viel Potenzial



Objekt-Nr. OM-434103

Reihenendhaus

Verkauf: **569.000 €**

Ansprechpartner:
Daniela Sollfrank

85391 Allershausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	135,00 m ²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	144,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenendhaus aus dem Baujahr 1980 steht für das, was Familien und Paare suchen: Platz, Struktur und eine hervorragende Anbindung. Hier wird nichts beschönigt – es handelt sich um eine ehrliche Immobilie, die durch ihre Großzügigkeit auf ca. 144 m² Wohnfläche und ihre funktionale Aufteilung überzeugt.

Verteilt auf 5 Zimmer und insgesamt 4 Etagen bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, ob für das Home-Office, Kinderzimmer oder Gäste. Das Grundstück umfasst ca. 135 m² Eigenanteil, ergänzt durch einen Anteil von 77 m² an einem Gemeinschaftsgrundstück, was Ihnen zusätzlichen Freiraum im Außenbereich verschafft.

Besonders hervorzuheben ist die energetische Modernisierung: Im Jahr 2024 wurde eine moderne Gas-Zentralheizung neu eingebaut. Das Objekt ist ab sofort bezugsfrei.

Transparenzhinweis: Wir spielen mit offenen Karten. Im Zuge des bayernweiten Hochwasserereignisses im Jahr 2024 war auch dieses Objekt betroffen. Im Keller sowie im Erdgeschoss stand das Wasser ca. 10 cm hoch. Unmittelbar nach dem Ereignis wurde das Gebäude professionell getrocknet.

Dennoch besteht an einigen Stellen des Hauses – insbesondere bei Holzelementen wie Türen (z. B. im Wintergarten) – ein punktueller Sanierungsbedarf.

Ihr Vorteil: Dieser Umstand wurde bei der Preisfindung bereits berücksichtigt. Sie erwerben hier eine Immobilie zu einem attraktiven Kurs, die Ihnen die Freiheit lässt, den Innenausbau und die Materialwahl nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Dies bietet Ihnen die nötige Transparenz und Sicherheit für eine fundierte Kaufentscheidung.

Ausstattung

Gebäudetyp: Gepflegtes Reihenendhaus in Massivbauweise

Wohnfläche: Ca. 144 m² verteilt auf 5 Zimmer und 4 Etagen

Grundstück: 135 m² Eigenanteil + 77 m² Anteil am Gemeinschaftsgrundstück (Gesamtfläche Gemeinschaft: 231 m²)

Baujahr: 1980

Heizung: Gas-Zentralheizung (Neu eingebaut 2024)

Parksituation: Eigene Einzelgarage inklusive

Unterkellerung: Voll unterkellert für zusätzlichen Stauraum

Verfügbarkeit: Ab sofort bezugsfrei

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Energieausweiskategorie: C

Energieverbrauch dieses Gebäudes: 92,8 kWh/(m²•a)

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 102,1 kWh/(m²•a)

Lage

Allershausen: Die perfekte Schnittstelle zwischen Natur und Metropole -

Allershausen ist weit mehr als nur ein Ort an der Autobahn – es ist ein gewachsener Standort mit hoher Lebensqualität und exzellenter Infrastruktur. Die Lage bietet eine ruhige

Wohnumgebung, während die Anbindung an die A9 Pendler in kürzester Zeit nach Ingolstadt, München, Freising oder zum Flughafen bringt.

Der Alltag lässt sich hier bequem bestreiten: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind direkt im Ort ansässig. Familien profitieren von Krippen, Kindergärten sowie der Grund- und Mittelschule vor Ort. Wer die Natur liebt, findet in den umliegenden Grünflächen und Radwegen den idealen Ausgleich zum Alltag.

Anbindung: Direkte Auffahrt zur A9

Flughafen München: Ca. 20 Minuten Fahrtzeit

Freising: Ca. 15 Minuten Fahrtzeit

München: Ca. 30 Minuten Fahrtzeit

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	92,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



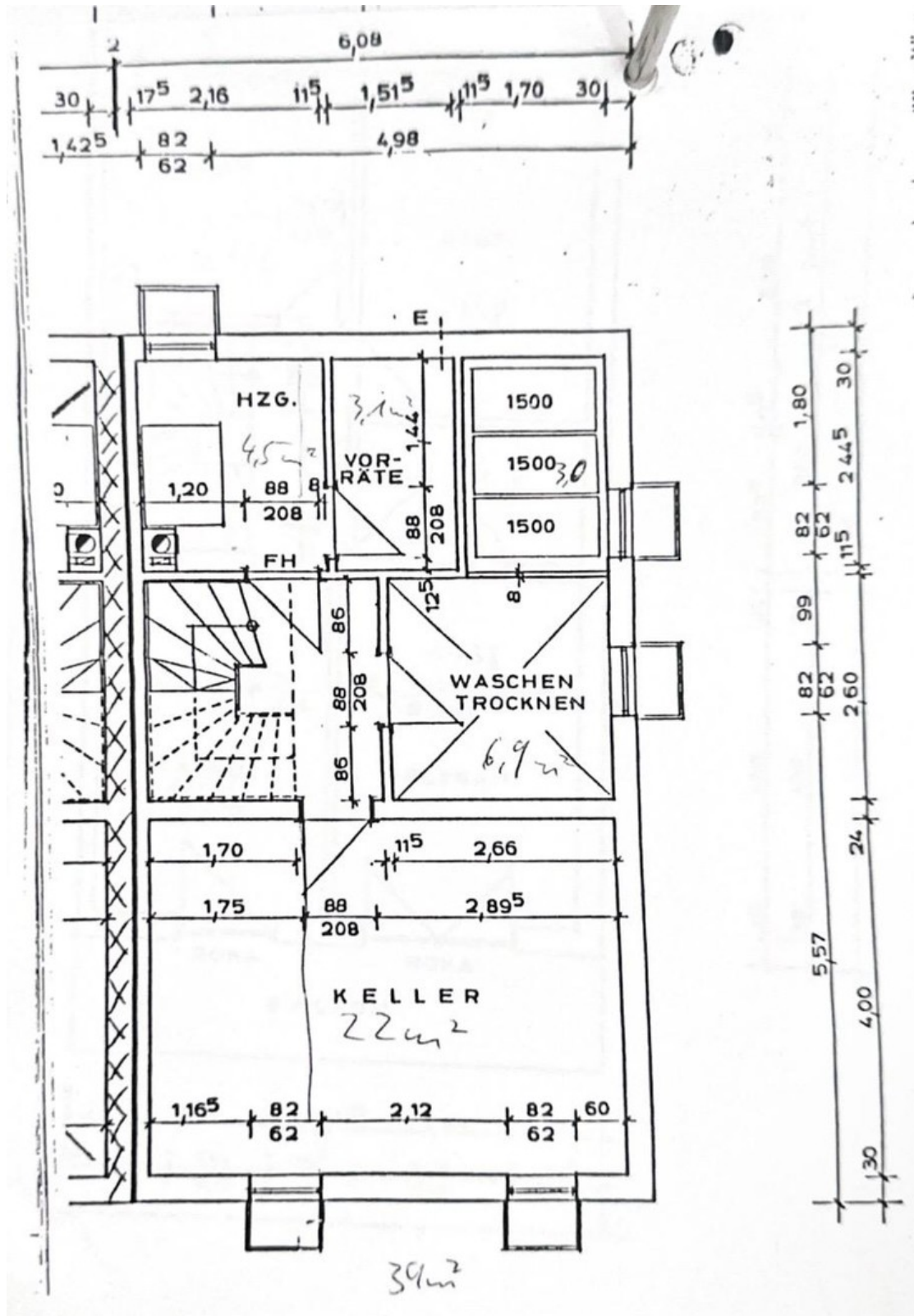
Exposé - Galerie



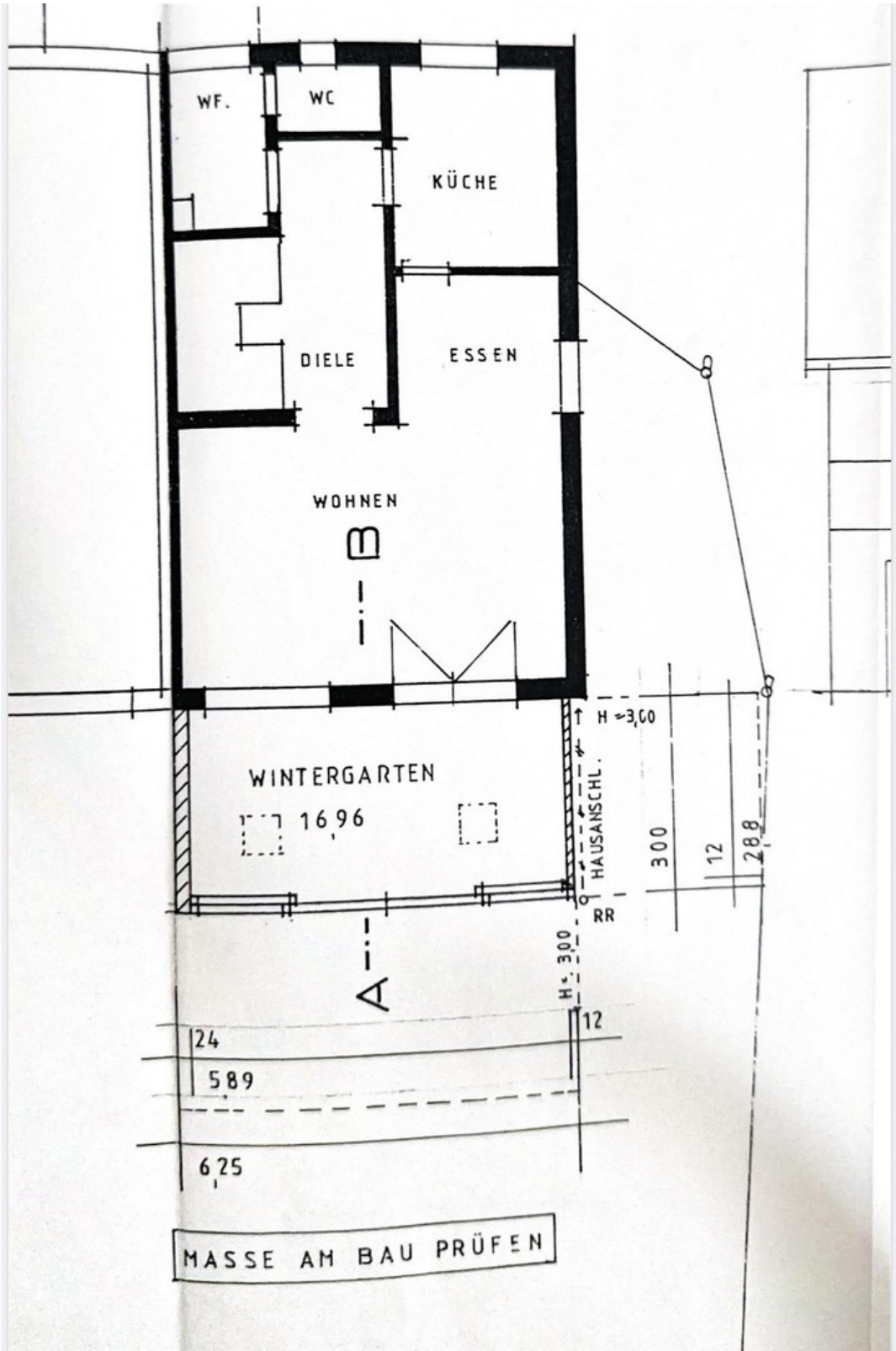
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

