

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Ostermünchen

### Helle Doppelhaushälfte mit viel Platz und großem Garten



Objekt-Nr. OM-443808

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **690.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Zaun

83104 Ostermünchen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1987	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	404,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	31,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle Doppelhaushälfte auf 404 m<sup>2</sup> mit Keller, Garten, Balkon und ausgebautem Dachgeschoss

VERKAUF VON PRIVAT – OHNE MAKLER

Diese gepflegte Doppelhaushälfte wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft. Das Objekt ist derzeit vermietet und eignet sich daher sowohl als Kapitalanlage als auch für eine spätere Eigennutzung.

OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

- ✓ Objektart: Doppelhaushälfte
- ✓ Lage: 83104 Tuntenhausen – Ortsteil Ostermünchen (nahe Grundschule)
- ✓ Wohnfläche inkl. ausgebautes Dachgeschoss + Hobbyraum ca. 125 m<sup>2</sup>
- ✓ Reine Funktions- und Lagerfläche: 31 m<sup>2</sup> (HWR, Technik, Kellerflur)
- ✓ Grundstück: 404 m<sup>2</sup>
- ✓ Zimmer: 5 Zimmer inkl. Dachgeschoss + Hobbyraum
- ✓ Baujahr: 1987
- ✓ Stellplätze: 1 Garage (mit Speicher), 1 Stellplatz vor und 1 Stellplatz neben der Garage
- ✓ Heizung: Öl-Zentralheizung und Solarkollektoren (Viessmann, Bj. 2011)
- ✓ Status: vermietet (zuvor eigengenutzt)

## Ausstattung

AUSSTATTUNGSMERKMALE

- ✓ Erdgeschoss: offener Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang; offenes, helles Treppenhaus; Einbauküche mit separater Speisekammer
- ✓ Obergeschoss: zwei Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon; großes Schlafzimmer mit Einbauschränk; großes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Fenster, Dusche und Badewanne
- ✓ Dachgeschoss: ausgebautes Dachgeschoss mit Vorraum (Dachfenster), einem großen Zimmer (großes Dachfenster) und zwei getrennten Abstellräumen unter den Schrägen
- ✓ Keller: Hauswirtschaftsraum mit Erhöhung für Waschmaschine und Trockner, Lichtschacht und Waschbecken; Hobbyraum mit zwei Lichtschächten und Einbauschränk; Heizungskeller mit Freifläche
- ✓ Außenbereich: Gartenanteile vor und hinter dem Haus; Gartenhütte; Garage mit Speicherplatz und Stellplatz neben sowie vor der Garage

ZUSTAND UND MODERNISIERUNGEN

Das Objekt wurde laufend instand gehalten. Wesentliche Maßnahmen der letzten Jahre:

- ✓ 2025: Telekom Glasfaseranschluss
- ✓ 2022: neues Holz-Laminat in beiden Kinderzimmern
- ✓ 2021: Einbau einer Grünbeck Wasserenthärtungsanlage (softliQ:SD21)
- ✓ 2019–2022: Erneuerung des Balkonholzes sowie des Holzes am Garten-Schuppen

✓ 2011: Austausch der Öl-Heizung gegen Viessmann Vitosolar 300 F inkl. 4 Solarkollektoren (10,04 m<sup>2</sup> Fläche) und 750 Liter Pufferspeicher

✓ Sonstiges: alle Anlagen wurden laufend gewartet; die Dachfenster wurden bereits erneuert

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

### HINWEISE ZUM VERKAUF

Die Immobilie ist derzeit vermietet, die Mieter sind über die Verkaufsabsicht informiert. Ein aktueller Energieverbrauchsausweis liegt vor: Endenergieverbrauch 84,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a), wesentlicher Energieträger Heizöl, Effizienzklasse C, Baujahr Gebäude 1987.

Hinweis zu den Fotos: Zum Schutz der Privatsphäre der Mieter wurden die Innenaufnahmen mittels KI bearbeitet (neutralisierte Möblierung). Hierbei kann es zu optischen Abweichungen zum Ist-Zustand kommen. Die tatsächliche Beschaffenheit und alle Details können bei einer Besichtigung begutachtet werden. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen, jedoch ohne Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Irrtümer, Schreibfehler und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

### KONTAKT

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre aussagekräftige Anfrage mit Kontaktdaten und einigen Sätzen zu Ihrer aktuellen Situation. Wir melden uns bei Ihnen, um Details zunächst in einem persönlichen Telefonat zu klären. Bei bestätigtem Interesse vereinbaren wir sehr gerne einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

## Lage

### LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich in Ostermünchen (Gemeinde Tuntenhausen), einem wachsenden und attraktiven Wohnort im Einzugsgebiet von München und Rosenheim.

✓ Infrastruktur: Bäcker mit Café, Apotheke, Bank und Hausarzt sind direkt vor Ort; Edeka und Baumarkt finden sich im Nachbarort.

✓ Familie: Kindergarten, Grundschule und Spielplätze sind bequem erreichbar.

✓ Mobilität: Der Bahnhof bietet eine ideale Anbindung an die Strecke München–Rosenheim–Salzburg.

✓ Zukunft: Das Dorf wächst dynamisch; Pläne für eine neue Dorfmitte mit weiterer Infrastruktur sind bereits in Arbeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	84,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

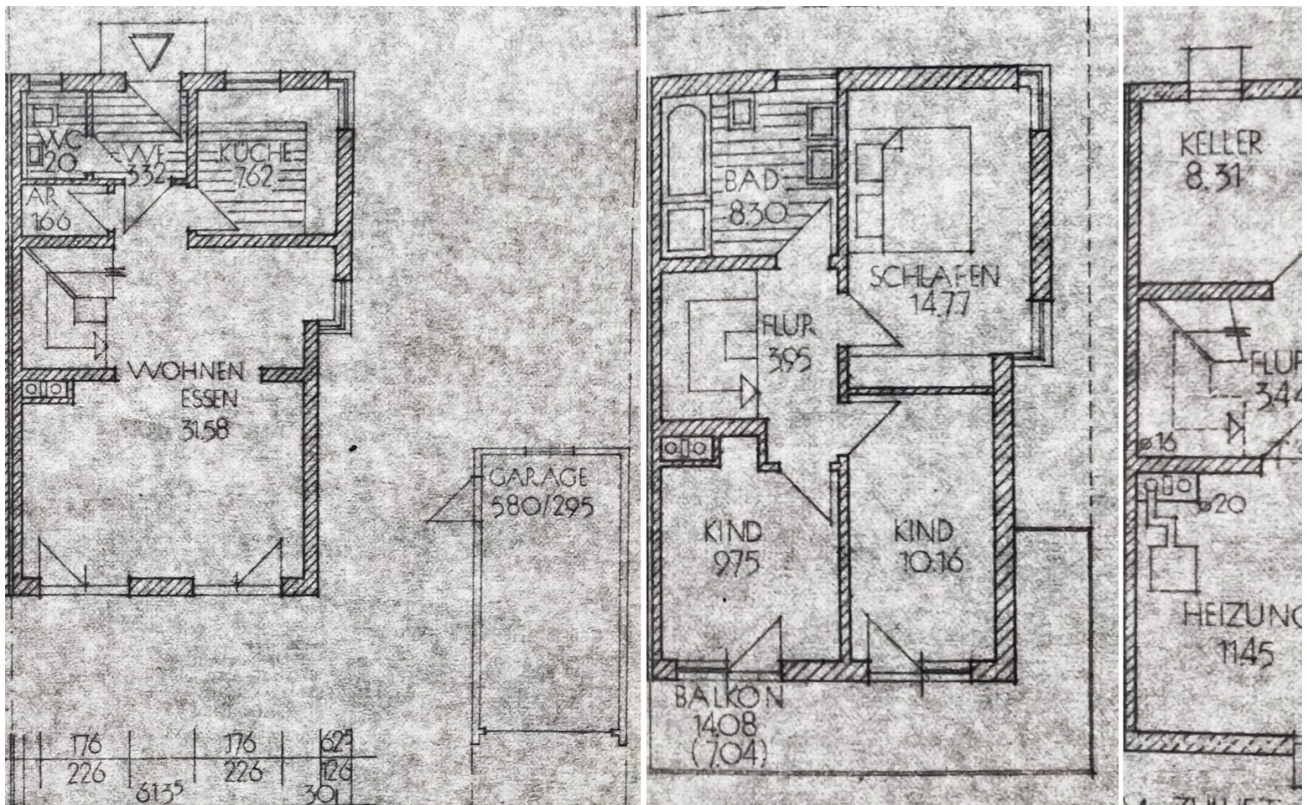


## Exposé - Galerie



Ansicht aus dem Garten

# Exposé - Galerie



Grundriss



Helles Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Helles Wohnzimmer



Küche mit Blick in den Garten

# Exposé - Galerie



Speisekammer im EG



Offenes Esszimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



Flur im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer im OG



Kinderzimmer 1 im OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 im OG



Sonniger Balkon

# Exposé - Galerie



Bad im OG



Bad mit Dusche & Badewanne



Dachzimmer

# Exposé - Galerie



Dachzimmer



Hobbyraum im Keller

# Exposé - Galerie



Waschküche

