

Exposé

Einfamilienhaus in Puchheim Nach Hause kommen in Puchheim



Objekt-Nr. OM-451576

Einfamilienhaus

Verkauf: **826.000 €**

Ansprechpartner:
Eva Schmidt

82178 Puchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	316,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir bieten ein sonniges Einfamilienhaus in sehr guter, ruhiger Wohnlage innerhalb einer kleinen Siedlung am Ortsrand der Stadt Puchheim, umrahmt von Wald und Parkanlagen. Das Haus liegt fast am Ende eines kleinen, unbefahrenen Weges. Die Zufahrt zum Haus ist jedoch zum Be- und Entladen gewährleistet.

Der im Nord-Westen beginnende Garten führt zunächst zur Haustüre. Eine großzügige Diele lädt in den lichtdurchfluteten Wohnbereich ein, der durch seine enorme Höhe bis zum Dachfirst geprägt ist. Die Fensterfront lässt das Licht aus Südosten herein, weitere drei Fensterelemente in diesem Küchen- und Wohnbereich zeigen nach Nord-Osten, nach Süden und nach Westen. Dieser Lebensraum zählt knapp 50 Quadratmeter. Zentral befindet sich der Kachelofen, der seine besondere Wärme in den Raum verströmt.

Aus der Diele gelangt man ebenso in eine kleine Toilette, in den Flur der zum Schlafbereich führt und zur Kellertreppe. Aus dem Flur öffnen sich drei bzw. vier Bereiche. Das Badezimmer birgt noch einmal eine Toilette, eine Badewanne, eine Dusche und ein Waschbecken. Es folgt ein Zimmer mit etwa 10 qm und ein großes Schlafzimmer, ca. 26 qm, das aus zwei Zimmern zusammengesetzt wurde und nun mit einem großen und einem kleineren Fenster in den Garten blickt. Beide Türen sind noch vorhanden, eine Teilung wäre problemlos wieder möglich.

Im Keller befindet sich der knapp 17qm große Hobbyraum, der jüngst mit einer neuen, extra wasserdichten Fenstereinheit bestückt wurde und Tageslicht über einen blühenden Lichtgraben herein lässt. Zwei Kellerräume und der Heizungs- bzw. Waschkeller bieten ausreichend Stau- und sonstigen Raum für Vorratshaltung, eine kleine Werkbank oder ähnliches.

Über dem hinteren Wohntrakt befindet sich im Dach ein Kriechboden mit reichlich Stauraum.

Der Garten führt um das Haus herum und öffnet sich nach Süd-Osten. Zugang aus dem Wohnzimmer gewährt eine Terrassentüre. Eine kleine Nachmittags-Sonnenterrasse ist zusätzlich angelegt.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt ist in einem guten Zustand und ohne wesentliche

Renovierungsarbeiten bewohnbar. Der Boden ist zu 90 Prozent mit Parkett ausgelegt.

Internet: Derzeit wird Glasfaser ans Haus gelegt.

Der Verkauf erfolgt von privat ohne zusätzliche Käufer-Provision.

Die Kontaktaufnahme durch Immobilienmakler ist nicht erwünscht

Lage

Das Objekt befindet sich in einer ruhigen Siedlung angrenzend an ein Wäldchen, einen kleinen Friedhof und eine Parkanlage am westlichen Ortsrand von Puchheim. In fußläufiger Entfernung, im Nachbarort Eichenau, befinden sich zahlreiche Geschäfte und kleine Handwerksbetriebe. Die Stadt Puchheim mit knapp 22.000 Einwohnern, bietet neben einem oberbayerischen Dorfkern (Puchheim-Ort) eine Mixtour aus Gartenstadt und urbanem Leben: Eine gewachsene Infrastruktur mit Geschäften und Supermärkten, Dorfläden, Restaurants, Apotheken, Kitas, Kindergärten, Grund- und Mittelschulen, Realschule und Gymnasium. Neben dem renommierten PUK, dem Puchheimer Kulturzentrum, besteht ein lebhaftes

kulturelles und gesellschaftliches Miteinander. Die Stadt Puchheim gilt als kinderfreundlich, engagiert, ist ausgezeichnet als fairtrade Stadt und fahrradfreundliche Kommune.

Der S-Bahnhof Puchheim liegt in 2,5 km, der S-Bahnhof Eichenau in 2,7 km Entfernung. Zum HBF München benötigt man 30 Minuten.

Im Ort selbst, aber auch im Umfeld befinden sich etliche Naherholungsgebiete mit Baggerseen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	268,66 kWh/(m ² a)

Exposé - Galerie



Luftaufnahme 2

Exposé - Galerie



Straßenansicht



Eingang

Exposé - Galerie



Diele



Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 2



Holz - Grundofen, Detail

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3



Wohnzimmer Bild 4

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche ins Wohnzi



Küche Richtung Süd-Westen

Exposé - Galerie



Küchenfußboden, Detail



Küche Richtung Nord-Westen

Exposé - Galerie



Terrasse



Lichtgraben zum Hobbyraum

Exposé - Galerie



Diele und Flur



Gäste WC

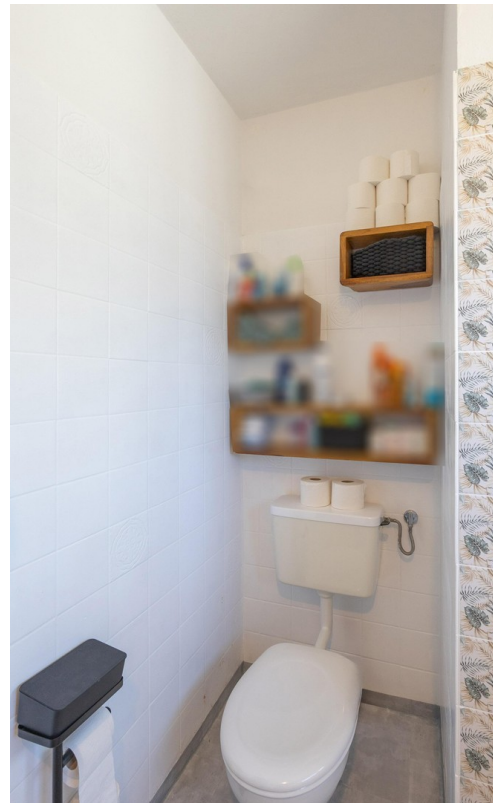
Exposé - Galerie



Dusche und Badewanne



Waschbecken



Toilette

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kellertreppe

Exposé - Galerie



Souterrain Hobbyraum



Vorratskeller

Exposé - Galerie



Vorratsraum 2



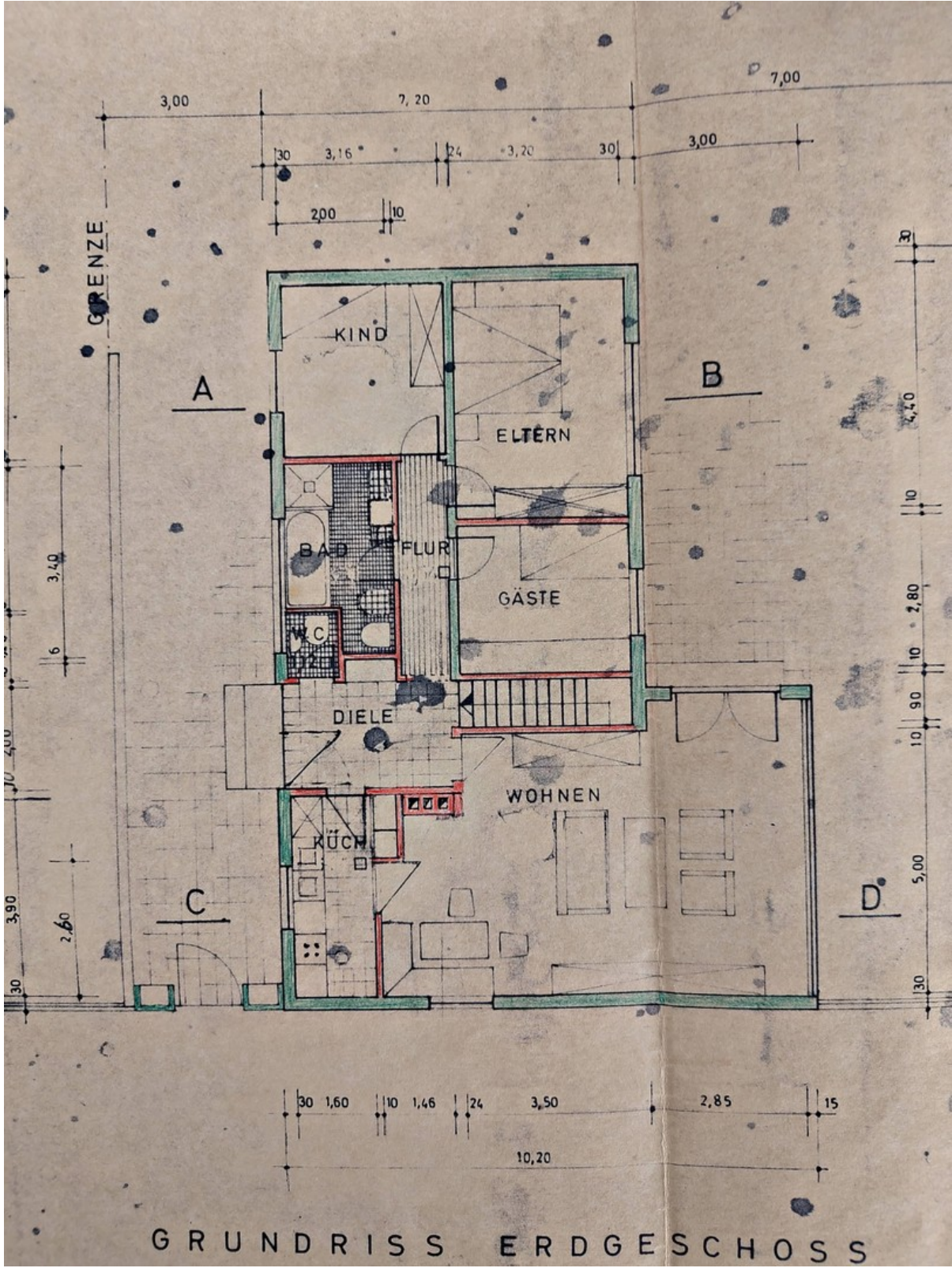
Waschkeller

Exposé - Galerie



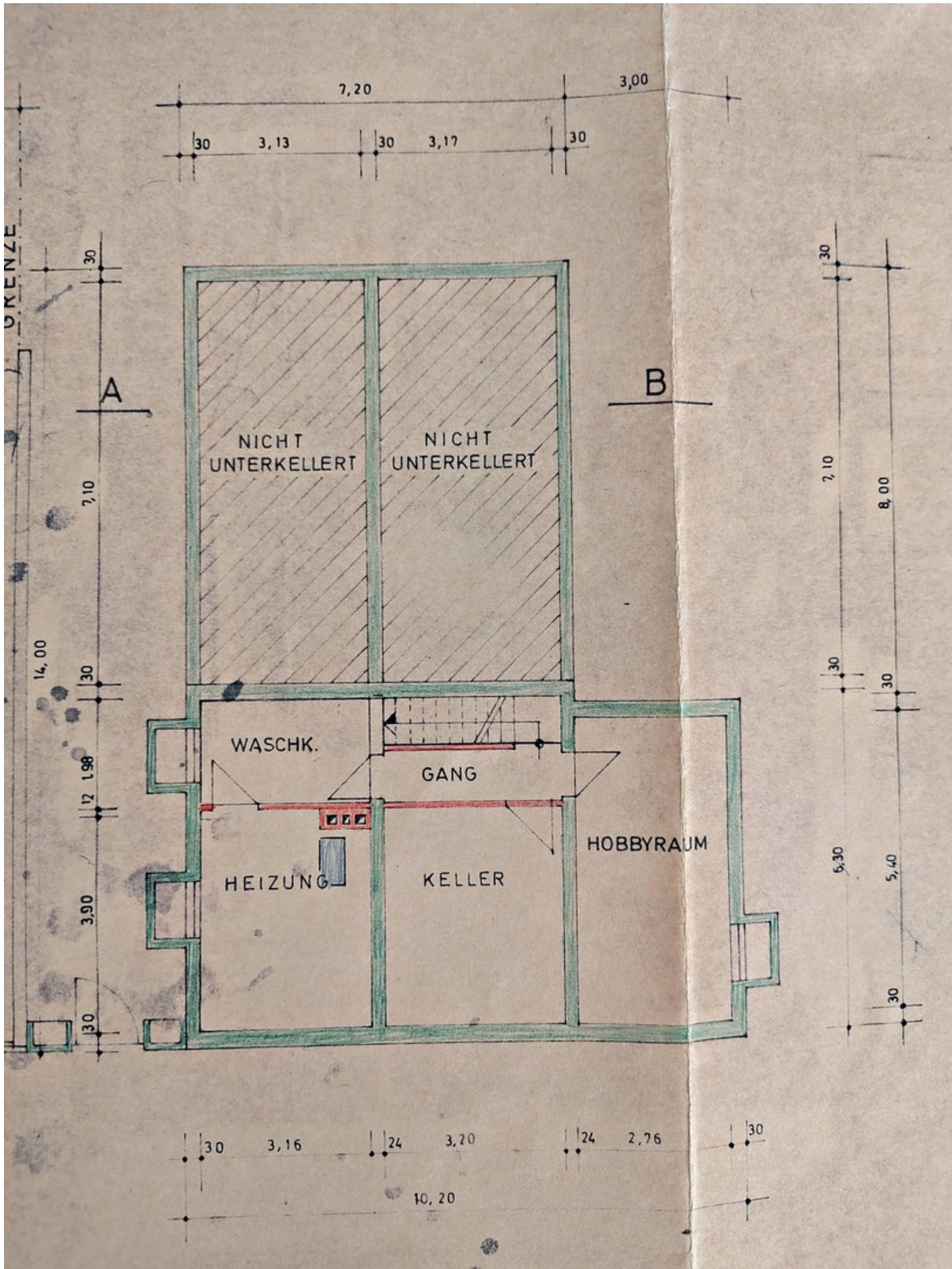
Heizkeller

Exposé - Grundrisse



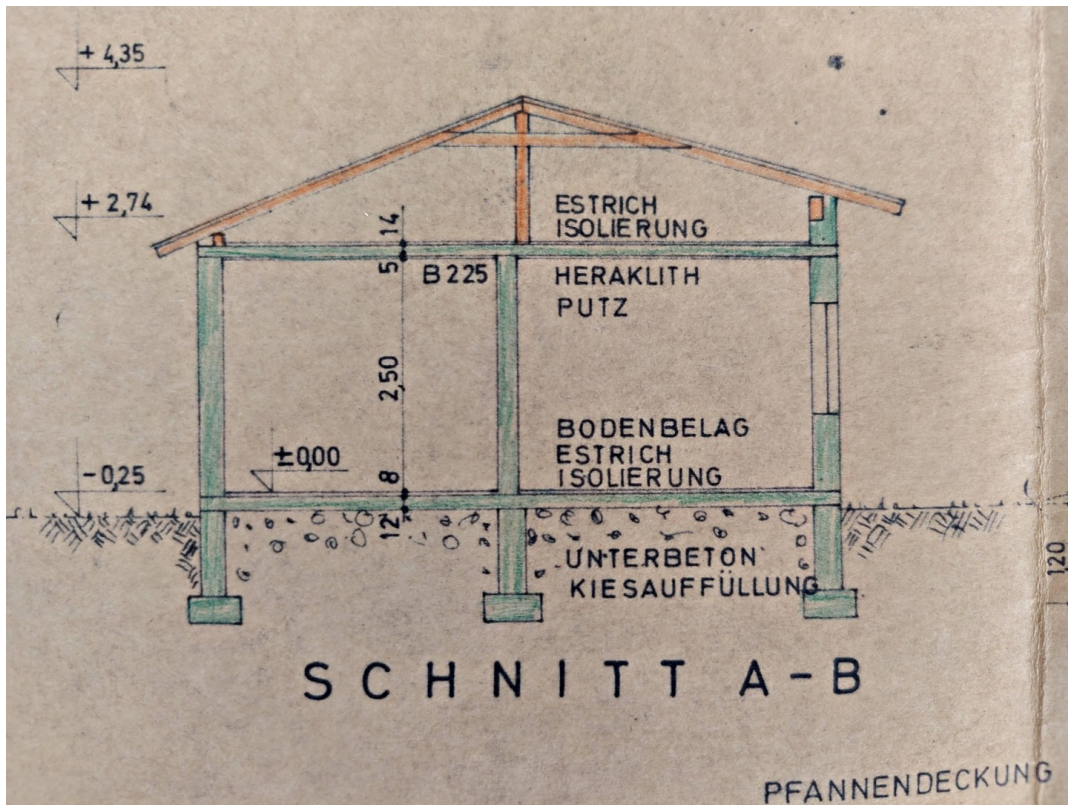
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse

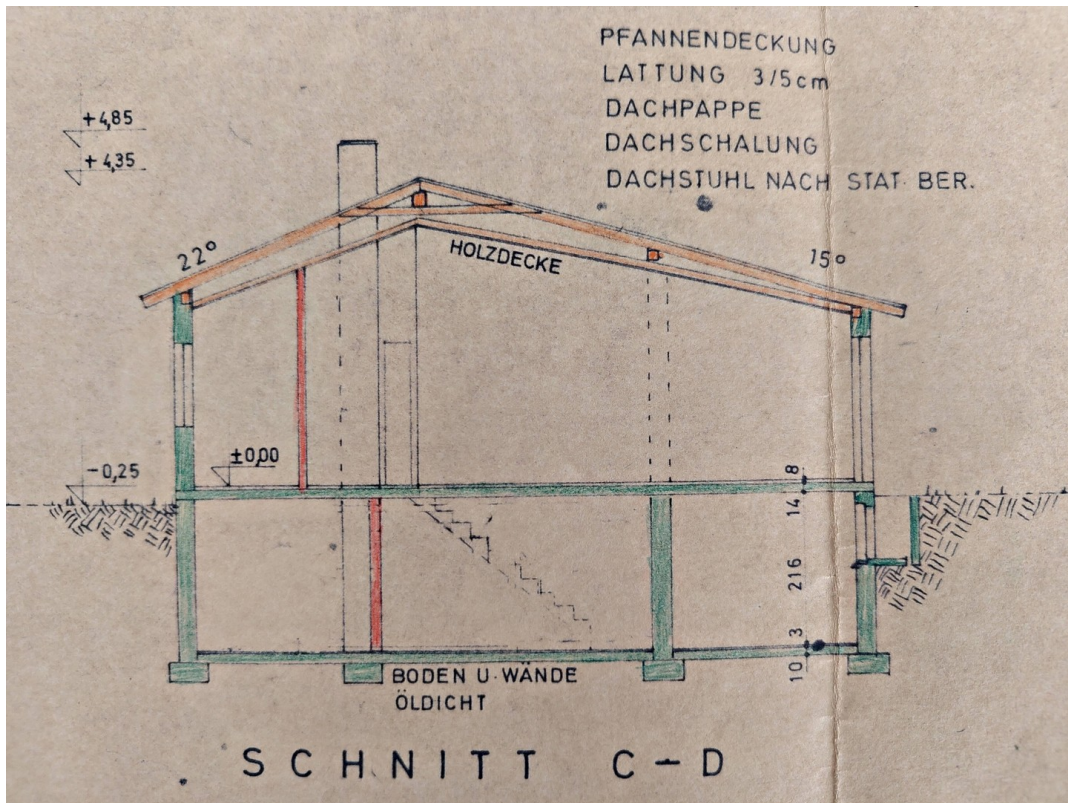


Grundriss Keller

Exposé - Grundrisse



Schnitt A - B



Schnitt C - D