

# Exposé

## Reihenendhaus in Oberhaching

### Reihenendhaus in Oberhaching - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-454331

### Reihenendhaus

Verkauf: **1.339.000 €**

82041 Oberhaching  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	361,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenendhaus in Oberhaching überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung mit viel Platz für Kinder, Eltern, Hobbys, etc..

Mit einer Wohnfläche von ca. 158 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 27 m<sup>2</sup> erstreckt sich die Immobilie über das Kellergeschoss, das Erdgeschoss und Obergeschoss bis hin zum Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich mit Diele und Garderobe. Ergänzt wird diese Etage mit einem separaten Gäste-WC. Die Küche liegt praktisch angebunden an den großzügigen Essbereich, der fließend in den angrenzenden Wohnbereich übergeht. Der Garten wird über die dem Wohnbereich angrenzende Terrasse erreicht.

Im OG präsentieren sich drei Schlafzimmer mit einem angrenzenden Bad, dieser Grundriss kann natürlich zugunsten weiterer Ideen angepasst werden.

Das Kellergeschoss bietet eine Diele, einen Technikraum mit Waschküche, einen Vorratskeller und einen Hobbyraum der Wohnlichkeit und Tageslicht auch im UG bereithält und zu Wohnzwecke genutzt werden kann.

Trotz der gut durchdachten Grundrisse, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen, bietet der Planungsstand vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten auf dem Reißbrett.

Ein Carport/Garage und ein Stellplatz bieten komfortable Parkmöglichkeiten. Die Kosten für Carport/Garage sind im Kaufpreis nicht enthalten.

Weitere Angaben

- Garagen/Stellplätze: 2
- Verfügbar ab: Ende 2027
- Objektzustand: geplanter Neubau
- Grundstücksfläche: ca. 361 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche: ca. 27 m<sup>2</sup>

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Die Flächenangaben des Grundstücks beruhen auf den, die in den vorliegenden Plänen und vermessenen Flächen vermerkt sind. Bei der geplanten Realteilung sind die tatsächlichen Werte in neue Flurstücke zu überführen.

Alle Angaben erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit, insbesondere in Bezug auf DIN-Normen, Berechnungsverfahren, Nutzungsverordnungen oder Bauvorschriften.

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht ihnen der Verkäufer gerne zur Verfügung.

Energie

- Energieausweis: Da es sich um einen in Planung befindlichen Neubau handelt, gibt es noch keinen Energieausweis. Die Planung sieht jedoch eine KfW-förderfähige Bebauung vor.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und gut angebundener Lage von Oberhaching, einer gefragten Gemeinde südlich der Landeshauptstadt München. Das Umfeld ist geprägt von einer gewachsenen Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Die Lage verbindet angenehmes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Cafés und Restaurants befinden sich in komfortabler Reichweite, insb. der nur wenige Gehminuten entfernte Oberhachinger Kirchplatz vereint all dies.

Auch Kindergärten (250 Meter), Schulen (ab 400 Meter) und verschiedene Freizeit- und Sporteinrichtungen sind gut erreichbar und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Umgebung.

Grünflächen und Naherholungsgebiete in der näheren Umgebung bieten Raum für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und Erholung im Freien. Insb. das Further Naturbad welches nur wenige hundert Meter fußläufig entfernt ist, sei hier erwähnt.

Die Verkehrsanbindung an München oder das Umland ist sowohl durch den öffentlichen Nahverkehr, gute Fahrradwege und dem privaten PKW bestens gegeben.

Die S-Bahnhöfe Furth und Deisenhofen mit Anschluss an die Linie S3 ermöglichen eine zügige und bequeme Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie weiterer Stadtteile und Gemeinden der Region. So stellt Deisenhofen auch einen Anschluss an die Züge der Oberlandbahn in Richtung Tegernsee, Lenggries und Bayrischzell bereit.

Durch die Nähe zum Autobahnkreuz München Süd liegt Österreich gleich 30 Minuten näher als für manchen Münchner, gleichzeitig ermöglicht dies Nähe auch kurze Wege zum Münchner Mittleren Ring.

Insgesamt zeichnet sich die Lage durch eine gelungene Kombination aus urbaner Nähe, gewachsener Nachbarschaft und hoher Lebensqualität aus – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die in einem ruhigen Wohnumfeld leben möchten.

Wie weit ist es zum/zur:

Flughafen 50 km

S-Bahn 1,3 km

Bus 0,2 km

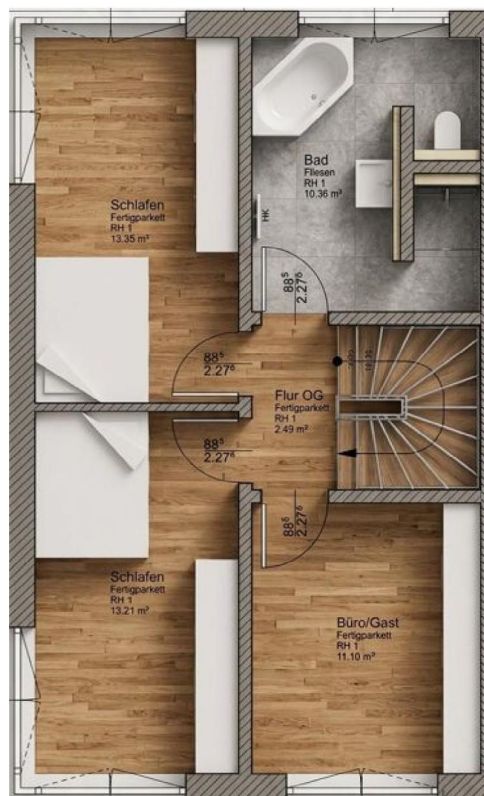
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



EG



OG

# Exposé - Galerie



DG



Keller

# Exposé - Galerie



Dreispanner