

# Exposé

## Reihenendhaus in Puchheim Familienglück in Puchheim-Ort



Objekt-Nr. OM-465064

### Reihenendhaus

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Schlager

Neubuchstraße 16  
82178 Puchheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	296,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	6,00	Garagen	1
Wohnfläche	150,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienglück in Puchheim-Ort

Großzügiges Reiheneckhaus mit sonnigem Südgarten, 6 Zimmern und viel Platz zum Aufwachsen

Ankommen. Wohlfühlen. Zuhause sein.

Dieses gepflegte Reiheneckhaus in ruhiger Wohnlage von Puchheim-Ort bietet jungen Familien genau das, was im Alltag zählt: viel Platz, einen sicheren Garten zum Spielen, kurze Wege zu Kindergarten und Schule sowie eine hervorragende Anbindung nach München. Auf rund 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche finden Familien ausreichend Raum für alle Lebensphasen.

Viel Platz für Familienleben

Das großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Südterrasse bildet den Mittelpunkt des Familienlebens. Drei Schlafzimmer im Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachstudio schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästebereich.

Ein Garten, in dem Kinder groß werden

Der sonnige Südgarten bietet Platz für Trampolin, Sandkasten, Fußballtor oder Gemüsebeet. Die Terrasse mit Pergola lädt zu entspannten Familiennachmittagen und Grillabenden ein.

## Ausstattung

Einziehen statt sanieren

Fenster, Rollos, Dach, Fassade, Elektrik sowie Außenanlagen wurden bereits modernisiert. Das Haus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für die kommenden Jahre.

Ein Zuhause mit Zukunft

Dieses Haus vereint großzügiges Wohnen, einen familienfreundlichen Grundriss, einen großen Garten und eine ruhige Lage. Ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen können und die ganze Familie langfristig ein Zuhause findet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Puchheim-Ort verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit hoher Lebensqualität. Familien profitieren von Kindergärten, Schulen, Spielplätzen, Sportangeboten und kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten. Die S-Bahn bringt Pendler schnell nach München.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer zum Garten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essecke



Essecke Einrichtungsbeispiel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Beispiel



Küche mit EBK

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer zum Garten



Schlafzimmer Beispiel

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer groß



Kinderzimmer groß Beispiel

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer klein



Kinderzimmer klein Beispiel



Studio Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Studio Ansicht 2



Studio Beispiel Arbeitszimmerr

# Exposé - Galerie



Keller Ansicht 1



Keller Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Keller Beispiel Party



Keller Beispiel Werkstatt

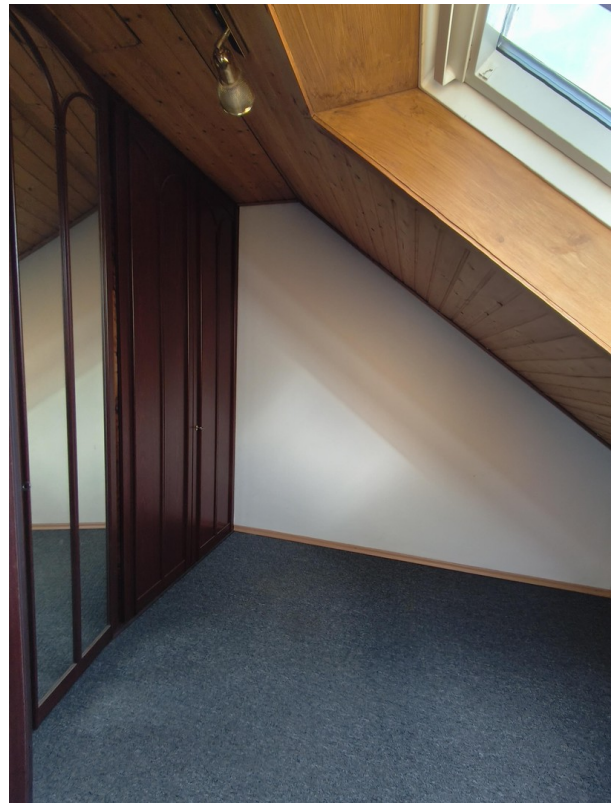
# Exposé - Galerie



Familienbad 1.OG

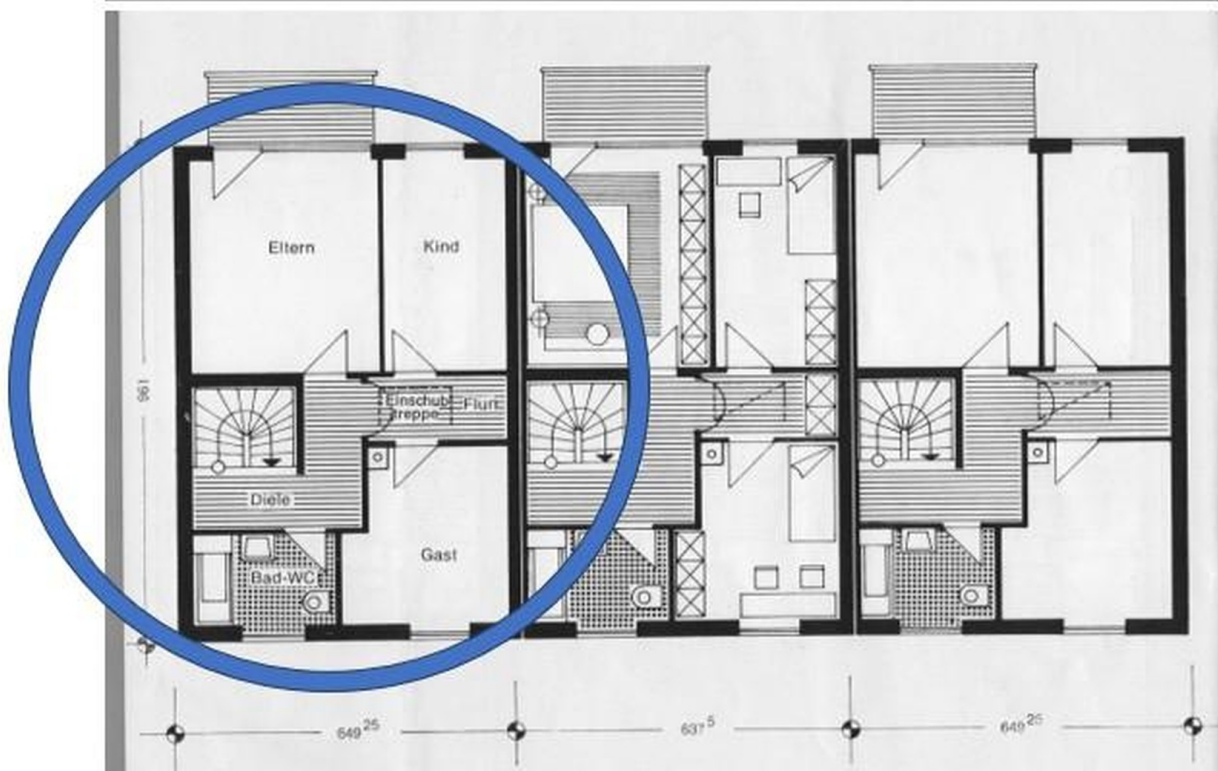


Gäste WC EG



Abstellkammer 2. OG

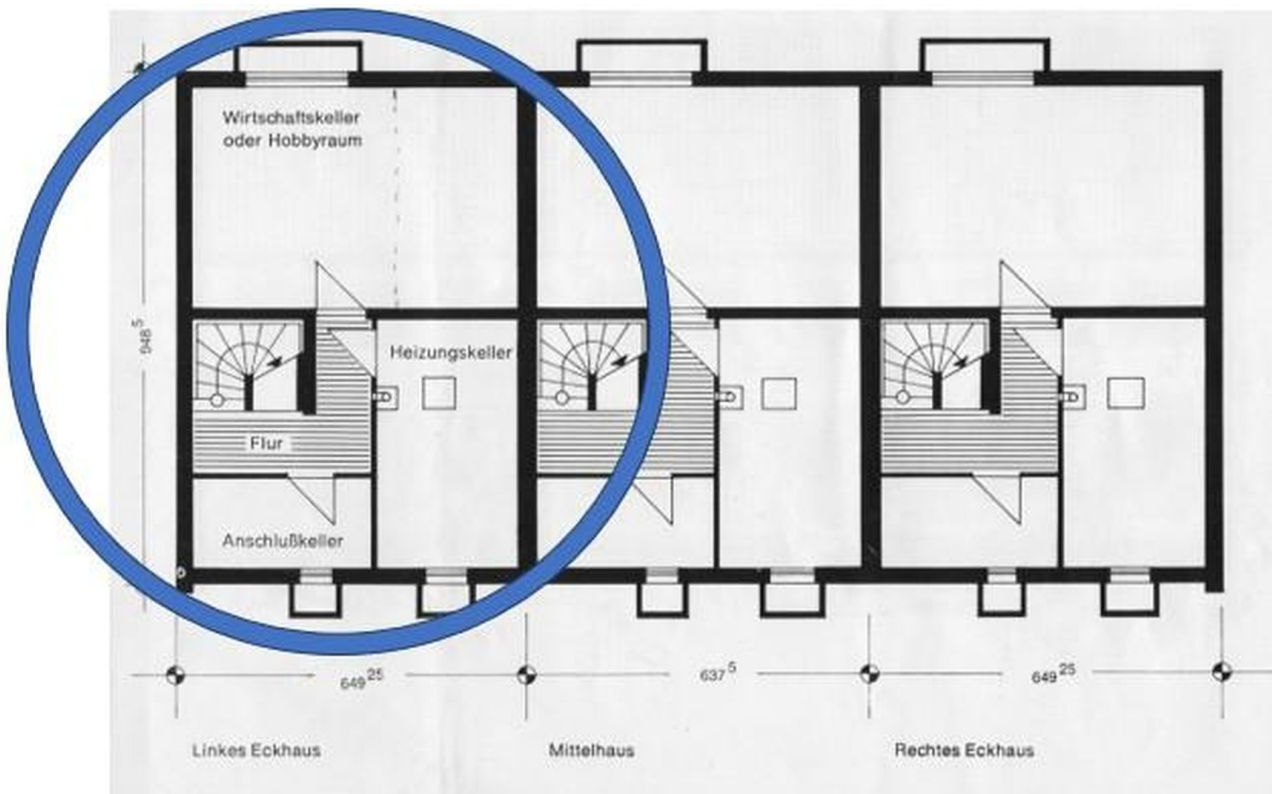
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Grundriss 2.OG



Grundriss Keller

# Exposé - Grundrisse

<b>A) ERDGESCHOSS</b>		<b>DACHGESCHOSSAUSBAU</b>	
1. Wohnzimmer	30,77 qm	Studio	20,97 qm
2. Küche	8,64 qm	/ . 3% Putz	0,63 qm
3. Diele	5,58 qm		<u>20,34 qm</u>
4. WC	1,49 qm	Flur	4,27 qm
5. Windfang	2,69 qm	/ . 3% Putz	0,13 qm
			<u>4,14 qm</u>
<b>B) OBERGESCHOSS</b>		<b>HOBBYRAUMAUSBAU</b>	
6. Elternschlafzimmer	15,15 qm	Hobbyraum	24,85 qm
7. Kinderzimmer	10,04 qm	Flur	5,40 qm
8. Gastzimmer	10,02 qm		30,25 qm
9. Bad-WC	4,94 qm	/ . 3% Putz	0,91 qm
10. Diele	5,94 qm		<u>29,34 qm</u>
11. Flur	3,62 qm		
	98,88 qm	<b>ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHN-NUTZFLÄCHEN</b>	
/ . 3% Putz	2,97 qm	Typ 637	98,07 qm
	95,91 qm	Typ 637 (mit Treppe zum Dachgeschoß)	102,21 qm
Terrasse 1/4	1,11 qm	Typ 637 D (mit Dachgeschoßausbau)	122,55 qm
Balkon 1/4	1,05 qm	Typ 637 H (mit Hobbyraumausbau)	127,41 qm
	<u>98,07 qm</u>	• Typ 637 D/H (mit Dachgeschoß- und Hobbyraumausbau)	151,89 qm
			<u>151,89 qm</u>
<b>Aufgestellt im Dezember 1971</b>		<b>EIWOBAU MÜNCHEN</b>	
		<b>EIGENHEIM- UND WOHNUNGSBAU-GMBH &amp; CO - KG</b>	

Flächenangaben Räume