

Exposé

Einfamilienhaus in Puchheim

**Familienfreundliches Einfamilienhaus mit
wunderschönem Garten in ruhiger Toplage von
Puchheim-Bhf.**



Objekt-Nr. **OM-468578**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.480.000 €**

Ansprechpartner:
Stefan

82178 Puchheim
Bayern
Deutschland

Baujahr	2009	Übernahmedatum	15.08.2027
Grundstücksfläche	657,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	191,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	110,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige, lichtdurchflutete Einfamilienhaus mit der Grundfläche 10,5 x 9,5 m, bietet mit 191 Quadratmetern Wohnfläche und sieben Zimmern viel Raum für eine Familie.

Zudem sind 110 m² Nutzfläche im Keller und im 2. Obergeschoss vorhanden.

Der Wohnraum im Kellergeschoss kann problemlos zu einer Einliegerwohnung umfunktioniert werden (Küchenanschlüsse und eigener Eingang sind vorhanden).

Die gesamte Wohnfläche sowie fast die gesamte Nutzfläche sind mit Fußbodenheizung ausgestattet, zudem ist im Wohnzimmer ein Wärmespeicher-Kamin vorhanden.

Mit insgesamt drei Badezimmern (davon eines im Erdgeschoss als Gästebad genutzt) ist das Haus auch für größere Haushalte bestens geeignet. Mit einer großen Einzelgarage sowie einem Stellplatz vor dem Haus stehen 2 PKW- Stellplätze zur Verfügung, die Garage ist mit einer Wallbox ausgestattet.

Eine Photovoltaik- Anlage mit 11,7 KWp sowie eine Wärmepumpe wurden in den Jahren 2022/ 2023 installiert.

Der liebevoll, sehr schön angelegte und eingewachsene Garten ist vollkommen ruhig gelegen und kaum einsehbar, da sich das Haus in 2. Reihe befindet.

Eine sehr hochwertige Neugestaltung der Terrassen mit großem Gartenhaus wurde in den Jahren 2023/ 2025 vorgenommen.

Der Einzug ist ab Mitte August 2027 möglich.

Ausstattung

Highlights:

- Fußbodenheizung im ganzen Haus
- Lichtdurchflutete Zimmer mit überwiegend bodentiefen Fenstern
- Elektrische Rollläden mit Zentralsteuerung
- Hochwertige Fliegengitter in den Schlafzimmern
- Moderner Wärmespeicher-Kamin
- Glasfaser im Haus installiert
- Großer, neuer Terrassenbereich mit Pergola
- Hochwertiges und großes Gartenhaus mit überdachtem Freisitz (2025 erbaut)

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Haus befindet sich in Top Lage in Puchheim Bahnhof. Kindergärten und Schulen (Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium) befinden sich max. 600 m entfernt.

S-Bahn ist ca. 700m entfernt und benötigt 25 Min zum Marienplatz in München. Es gibt in der Nähe viele Geschäfte, Restaurants/Imbisse und Ärzte. Zahlreiche Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe (Fußball, Tennis und weitere Sportarten).

Das Wohnen in Puchheim-Bahnhof bietet eine ideale Kombination aus stadtnaher Lage, Nähe zur Natur, exzellenter Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Stadt zeichnet sich besonders durch familienfreundliche Wohngebiete, kurze Wege im Alltag und eine schnelle Anbindung in die Münchner Innenstadt aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	19,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



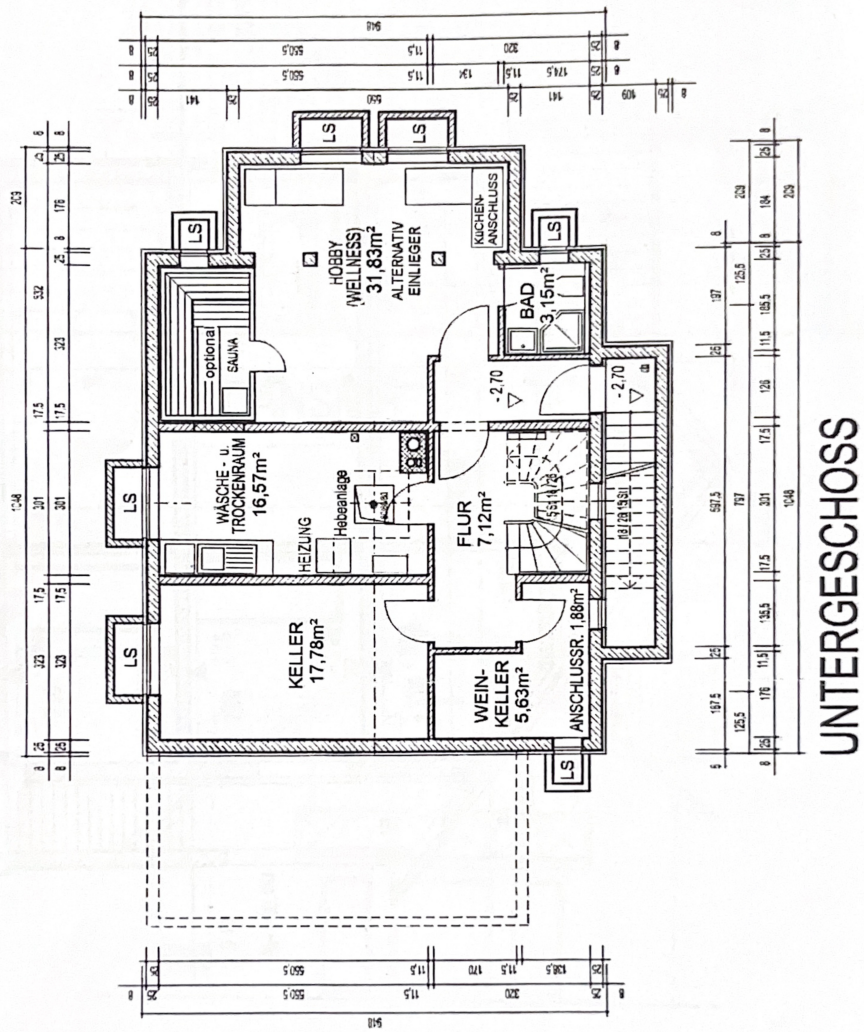
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Sai pu

Exposé - Grundrisse

EFH  PUCHHEIM

BAUPLÄNE:

