

Weitere Informationen und Anfragen
an myhauspuchheim@web.de

Vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin und starten Sie Ihren Immobilienkauf mit einem privaten Verkäufer. Ich freue mich darauf, Sie kennenzulernen.

EXPOSÉ

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Südgarten in Bestlage von Puchheim- Bahnhof



Kaufpreis: 1.090.000 €

OBJEKTBESCHREIBUNG:

Willkommen zuhause

Dieses freistehende Einfamilienhaus vereint großzügiges Wohnen, Privatsphäre und eine der gefragtesten Wohnlagen im westlichen Münchner Umland.

Auf einem rund 570 m² großen Grundstück gelegen, befindet sich das Haus geschützt in zweiter Reihe und ist über eine private, abschließbare Zufahrt erreichbar. Die ruhige Lage, der eingewachsene Garten und die unmittelbare Nähe zum Böhmerweiher schaffen ein Wohnumfeld, das heute nur noch selten zu finden ist.

Mit rund 175 m² Wohnfläche, zusätzlichen 115 m² Nutzfläche im Keller und insgesamt 4,5 Zimmern bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Homeoffice und individuelle Wohnkonzepte.

Objekt auf einen Blick

Merkmale Daten

Objektart Freistehendes Einfamilienhaus in 82178

Puchheim Baujahr 1977

Wohnfläche ca. 174,96 m²

Nutzfläche ca. 114,98 m²

Gesamtfläche ca. 289,94 m²

Grundstück ca. 570 m²

Zimmer 4,5 Zimmer

Badezimmer 2

Gäste-WC/Duschbad 1

Heizung Buderus Öl-Zentralheizung (2006)

Energiekennwert 115,62 kWh/(m²a)

Energieklasse D

Einzelgarage

Provision 0 % Käuferprovision

Wohnfläche, Nutzfläche,

Raumaufteilung und Flächen stammen
aus der professionellen Flächenaufstellung vom
03.06.2026



Lage:

Puchheim-Bahnhof

Puchheim zählt seit Jahren zu den beliebtesten Wohnstandorten im westlichen Münchner Umland. Die Immobilie liegt in unmittelbarer Nähe:

- Böhmerweiher
- Gröbenbach
- Schulen
- Kindergärten
- Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte
- Restaurants
- S-Bahn-Anschluss München

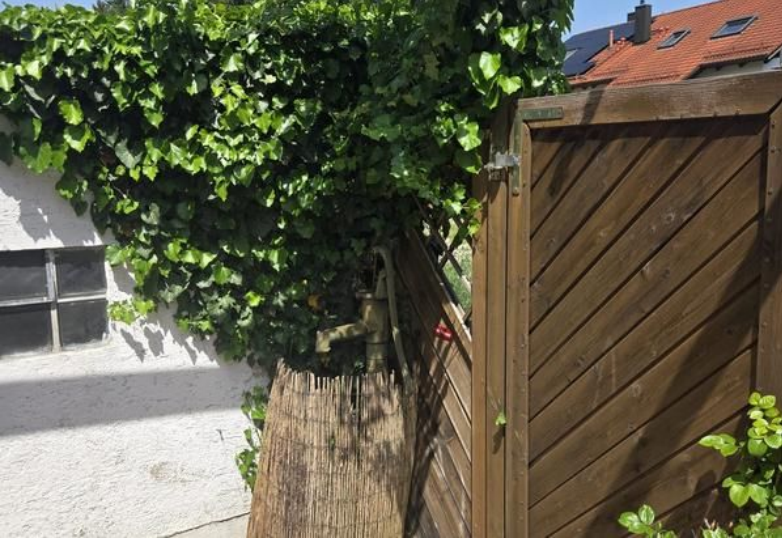
Die Münchner Innenstadt ist bequem mit der S-Bahn erreichbar.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Infrastruktur.



Energieausweis

Energieausweis vorhanden
Verbrauchsausweis Endenergieverbrauch:
115,62 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse D
Energieträger: Öl
Baujahr Gebäude: 1977
Baujahr Heizung: 2006
Gültig bis 02.12.2035



Highlights

- ✓ Freistehendes Einfamilienhaus
- ✓ Ruhige Lage in zweiter Reihe
- ✓ Großzügiger Süd-Südwest-Garten
 - ✓ Zwei Einzelgaragen
 - ✓ Großzügiger Wohn-/Essbereich
 - ✓ Wintergarten mit Gartenzugang
 - ✓ Große Natursteinterrasse
- ✓ Moderne Kunststofffenster im Obergeschoss (2018)
 - ✓ Einbruchsichere Haustür mit Fingerscanner
 - ✓ Massive Kassetentüren aus Eiche
 - ✓ Eichenparkett und Marmorböden
 - ✓ Südloggia im Obergeschoss
 - ✓ Voll unterkellert
- ✓ Hobbyraum und Werkstattflächen
- ✓ Nähe Böhmerweiher und Gröbenbach
- ✓ S-Bahn-Anschluss nach München
- ✓ Privatverkauf ohne Maklerprovision



Raumaufteilung

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss überzeugt durch eine klare und familienfreundliche Aufteilung.

Großzügiger Wohnbereich ca. 29,7 m²

Arbeits-/Gästezimmer ca. 19,9 m²

Separate Küche ca. 11,9 m²

Tageslichtbad mit Regendusche

Garderobe

Wintergarten ca. 11,8 m²

Große Terrasse

Die Terrasse wird zur Hälfte als Wohnfläche angerechnet und erweitert den Wohnbereich in den Sommermonaten erheblich.

Obergeschoss

1. Schlafzimmer ca. 18,9 m²

2. Schlafzimmer ca. 17,2 m²

Gäste-/Kinderzimmer ca. 7,8 m²

Tageslichtbad mit Badewanne

Südloggia

Die Dachgeschossräume wirken durch die hohen Decken und Dachflächenfenster besonders hell und freundlich.



Kellergeschoss

Mit rund 74 m² Nutzfläche bietet das Untergeschoss außergewöhnlich viel zusätzlichen Raum:

Hobbyraum

Hauswirtschaftsraum

Heizungsraum

Kellerraum

Werkstatt-/Lagerfläche

Ideal für Hobbys, Fitness, Homeoffice oder zusätzlichen Stauraum.

Garten & Außenbereich

Der nach Süd-Südwest ausgerichtete Garten bildet das Herzstück der Immobilie.

Die Kombination aus großer Rasenfläche, gewachsenem Baumbestand, Natursteinterrasse und Gartenhaus schafft eine außergewöhnlich private Atmosphäre.

Der Garten ist vollständig eingefriedet und bietet ideale Bedingungen für Familien mit Kindern, Gartenliebhaber oder Hundebesitzer.



FAZIT

Ein freistehendes Einfamilienhaus in dieser Lage, mit dieser Grundstücksgröße und einem derart gepflegtem Gesamtzustand, ist in PUCHHEIM nur selten verfügbar.

DIE KOMBINATION AUS:

Ruhiger zweiter Reihe,
großem Garten,
Garage,
großzügigen Wohnflächen,
Nähe zur Natur,

S-Bahn-Anschluss nach München, macht dieses Haus zu einer langfristig attraktiven Familienimmobilie mit hohem Werterhalt.

**PRIVATVERKAUF – KEINE KÄUFERPROVISION
DIREKT VOM EIGENTÜMER
KEINE MAKLERCOURTAGE KEINE ZUSÄTZLICHEN
VERMITTLUNGSGEBÜHREN.**



Mögliche Wertentwicklung in den nächsten 10 Jahren Eine sichere Vorhersage ist nicht möglich.

UNTER DER ANNAHME:

- Stabiler Bevölkerungsentwicklung im Münchner Westen
 - Anhaltend knappen Baulandangebots
 - Moderater Inflation
- Stabiler Nachfrage nach Einfamilienhäusern

Erscheint langfristig eine durchschnittliche Wertentwicklung von etwa 1,5-3,5 % pro Jahr als realistisch.

Dies entspräche über 10 Jahre ungefähr:

Szenario Wertsteigerung

Konservativ +16 %

Wahrscheinlich +25 bis +40 %

Optimistisch +45 bis +60%

Diese Schätzung ist spekulativ und keine Finanz- oder Anlageberatung. Sie basiert auf langfristigen Markttrends im Großraum München.

FLÄCHENAUFSTELLUNG gem. WoFIV
Münchnerstrasse 31a, 82178 Puchheim

	Wohnfläche	Nutz-/Nebenfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	113,70	25,75	139,45
Eingang	3,03		3,03
Garderobe	1,64		1,64
Bad	4,44		4,44
Diele	9,15	3,66	12,81
Küche	11,94		11,94
Terrasse zu 1/2	22,09	22,09	44,18
Wintergarten (beheizt)	11,83		11,83
Wohnen	29,69		29,69
Arbeiten	19,89		19,89
Dachgeschoss	61,26	15,39	76,65
Diele	7,21	3,71	10,92
Bad	6,18	0,29	6,47
Schlafen 1	17,19	3,36	20,55
Schlafen 2	18,91	1,04	19,95
Dachterrasse zu 1/2	3,97	3,97	7,94
Gäste	7,80	3,02	10,82
Kellergeschoss	0,00	73,84	73,84
Diele		17,65	17,65
Keller 1		4,52	4,52
HWR		12,18	12,18
Keller 2		30,21	30,21
Heizung		9,28	9,28
Gesamt	174,96	114,98	289,94

Hinweis: Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

Dachau, 26.05.2025



ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Gültig bis: 02.12.2035

Registriernummer: BY-2025-006102511

1

Gebäude

Gebäudetyp	Einfamilienhaus		
Adresse	[] 82178 Puchheim		
Gebäudeteil ²	Ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1977		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2006		
Anzahl der Wohnungen	1		
Gebäudenutzfläche (A _n)	210 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energiebräger für Heizung ⁵	Biodöl		
Wesentliche Energiebräger für Warmwasser ⁵	Biodöl		
Erneuerbare Energien ⁵	Art: Bio-Erdöl	Verwendung: Warmwasser und Heizung	
Art der Lüftung ⁵	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	
Art der Kühlung ⁵	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gekaufte Kälte	<input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme	
Inspektionspflichtige KJImaanlagen ⁶	Anzahl:	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch

Eigentümer

Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

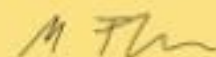
Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

ENERGIE
AUSWEIS

48

Energieausweis48 GmbH
Gebäudeenergieberater Marc Pfeißig
Hohelander Straße 2a
51065 Köln

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 03.12.2025

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁶ KJImaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und KJImaanlagen im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

Registriernummer: BY-2025-006102511

2

Energiebedarf

Treibhausgasemissionen kg CO₂-Äquivalent / (m²·a)



Anforderungen gemäß GEG¹

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m²·a) Anforderungswert kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T¹

Ist-Wert W/(m²·K) Anforderungswert W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

- Verfahren nach DIN V 18589
- Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)
- Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Endenergiebedarf dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

 kWh/(m²·a)

Angaben zur Nutzung erneuerbarer Energien³

Nutzung erneuerbarer Energien³: für Heizung für Warmwasser

Nutzung zur Erfüllung der 65%-EE-Regel gemäß § 71 Absatz 1 in Verbindung mit Absatz 2 oder 3 GEG

Erfüllung der 65% EE Regel durch pauschale Erfüllungsoptionen nach § 71 Absatz 1, 3, 4 und 5 in Verbindung mit § 71b bis h GEG

- Hausübergabestation (Wärmesetz) (§ 71b)
- Wärmepumpe (§ 71c)
- Stromdirectheizung (§ 71d)
- Solarthermische Anlage (§ 71e)
- Heizungsanlage für Biomasse oder Wasserstoff-derivate (§ 71f g)
- Wärmepumpen-Hybridheizung (§ 71h)
- Solarthermie-Hybridheizung (§ 71h)
- Dezentrale, elektrische Warmwasserbereitung (§ 71 Absatz 5)

Erfüllung der 65% EE Regel auf Grundlage einer Berechnung im Einzelfall nach § 71 Absatz 2 GEG:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil Wärmebereitstellung ⁴ :	Anteil EE ⁵ der Einzelanlage:	Anteil EE ⁶ aller Anlagen ⁷ :
 	 	 	
			Summe ⁸ :

Nutzung bei Anlagen, für die die 65% EE-Regel nicht gilt⁹:

Art der erneuerbaren Energie:	Anteil EE ¹⁰ :
 	
	Summe ¹¹ :

weitere Einträge und Erläuterungen in der Anlage

Vergleichswerte Endenergie⁴



Erläuterungen zum Berechnungsverfahren

Das GEG lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach dem GEG pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus
⁵ Anteil der Einzelanlage an der Wärmebereitstellung aller Anlagen
⁶ Anteil EE an der Wärmebereitstellung der Einzelanlage/aller Anlagen

⁷ nur bei einem gemeinsamen Nachweis mit mehreren Anlagen
⁸ Summe einschließlich gegebenenfalls weiterer Einträge in der Anlage
⁹ Anlagen, die vor dem 1. Januar 2024 zum Zweck der Inbetriebnahme in einem Gebäude eingebaut oder aufgestellt worden sind oder einer Übergangsregelung unterfallen, gemäß Berechnung im Einzelfall
¹⁰ Anteil EE an der Wärmebereitstellung oder dem Wärme/Kälteenergiebedarf

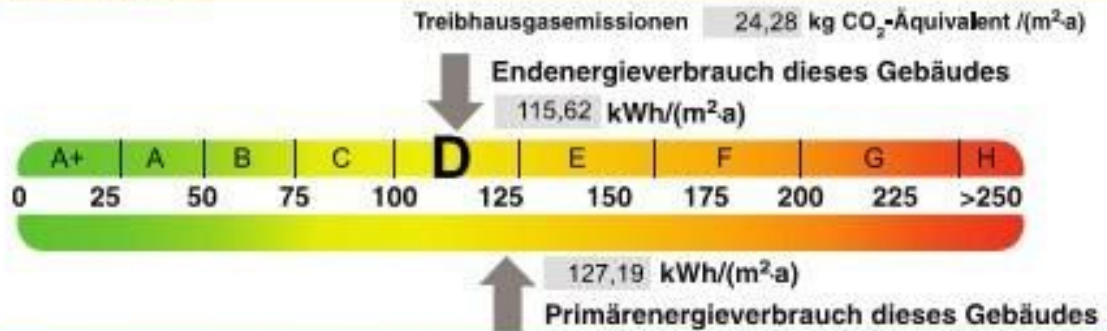
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 16.10.2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: BY-2025-006102511

3

Energieverbrauch



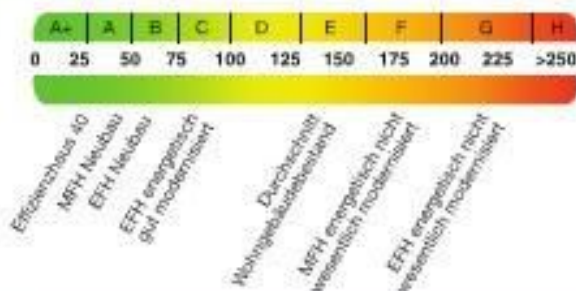
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 115,62 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
26.10.2022	25.10.2023	Biodi	1,1	22880	8008	14872	1,08
26.10.2023	25.10.2024	Biodi	1,1	22880	8008	14872	1,13
26.10.2024	25.10.2025	Biodi	1,1	20600	7210	13390	1,01
26.10.2022	25.10.2025	Leerstandszuschlag (witterungsbereinigt)	1,1	3225	3225		

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 16.10.2023

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer: BY-2025-006102511

4

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind möglich nicht möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Prüfung, ob eine nachträgliche Dämmung von unzureichend gedämmten wärmeübertragenden Umfassungsflächen technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Sonstiges	Gebäudehülle: Prüfung, ob eine Dämmung der Kellerdecke technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Sonstiges	Gebäudehülle: Expertenrat vor Ort, ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Sonstiges	Thermografische Untersuchung der Gebäudehülle durch einen Fachingenieur oder zertifizierten Messtechniker.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
5	Sonstiges	Prüfung, ob eine Nutzung von erneuerbaren Energien technisch möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Einträge in Anlage

Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:

<https://www.bbsr-energieeinsparung.de>

Ergänzende Erläuterungen zu den Angaben im Energieausweis (Angaben freiwillig)

Für eine genauere energetische Beurteilung des Gesamtobjekts und insbesondere für die Planung geeigneter und wirtschaftlich sinnvoller Modernisierungsmaßnahmen empfehlen wir eine ingenieurtechnische Energieberatung vor Ort eines qualifizierten und erfahrenen Fachingenieurs oder Architekten.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises



Liegenschaftskarte

Erstellt: 27.05.2026

Maßstab: 1:500



Flurstück:
Gemarkung: 1758/12
Puchheim

Gemeinde:
Kreis:
Bundesland: Puchheim
Fürstentfeldbruck
Bayern



Ruhige Wohnlage in zweiter Reihe – ca. 175 m² Wohnfläche – 570 m² Grundstück – provisionsfrei direkt vom Eigentümer