

Modernes Reihenmittelhaus in wunderschöner sonniger Lage im Herzen von Hausham



**Dr. Franz-Langecker-Str. 3c,
83734 Hausham**

Attraktives Reihenmittelhaus, Bj. 2002,
132,42 m² Wohnfläche, Südausrichtung,
mit 2 Kfz-Stellplätzen, Kellerraum usw.,
in guter Nachbarschaft.

KP 920.000 €

Lage

Hausham ist eine attraktive und familienfreundliche Gemeinde mit ausgezeichneter Infrastruktur, die Ihnen und Ihrer Familie ein komfortables Leben ermöglicht. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Schulen und Kindergärten, die eine erstklassige Bildung für ihre Kinder garantiert. Die Grund- und Mittelschule ist fußläufig gut erreichbar und sorgt für eine stressfreie Schulzeit. Auch eine Montessorischule ist in wenigen Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind ebenso in wenigen Minuten erreichbar.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut angebunden: Eine Bushaltestelle sowie der Bahnhof Hausham liegen in fußläufiger Reichweite und ermöglichen eine schnelle Verbindung in Richtung Holzkirchen oder weiter in den Großraum München. Für Pendler ist zudem die nahegelegene B472 und der Anschluss zur A8 ein großer Vorteil.

Die ruhige und gut vernetzte Lage macht Hausham zu einem idealen Standort für all jene, die ländliches Leben schätzen, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für Familien bietet Hausham eine besonders attraktive Wohnlage, da die Umgebung viele Freizeitmöglichkeiten bietet, wie Wander- und Radwege. Der Schliersee (2,5km) und der Tegernsee (10km) sind in 5 Min. bzw. 20 Min. mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheken, Lebensmittel-Discounter, Allgemeinmediziner, Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.

Überblick

Objekttyp – Grund- informationen

Das gepflegte Reihemittelhaus wurde 2002 erstellt. Die Gesamtwohnfläche beträgt 132,42 m². Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC sowie die Küche mit Wohn- und Esszimmer. Im 1. Obergeschoss sind 3 Zimmer sowie ein Bad mit Dusche, Wanne und WC. Im 2. Obergeschoss befindet sich ein Bad mit Dusche und WC sowie ein Galeriezimmer. Das Untergeschoss teilt sich in einen Technikraum, Waschküche mit Heizung und einen Hobbyraum auf.

Wohnflächen

Wohnflächen		
Erdgeschoss	Windfang	6,38 m ²
	WC	2,09 m ²
	Küche	8,21 m ²
	Wohnen/Essen	33,74 m ²
	Terrasse (½ Anteil)	3,31 m ²
		53,73 m²
Obergeschoss	Flur	7,38 m ²
	Eltern	13,26 m ²
	Bad	6,78 m ²
	Kind 1	10,29 m ²
	Kind 2	10,44 m ²
	Balkon (½ Anteil)	2,82 m ²
		50,97 m²
Dachgeschoss	Flur	2,17 m ²
	Bad	3,74 m ²
	Studio	21,81 m ²
		27,72 m²
Wohnfläche gesamt		132,42 m²
Nutzflächen		
Kellergeschoss	Flur	4,62 m ²
	Hobbyraum	21,46 m ²
	Keller	4,12 m ²
	Haustechnik	11,15 m ²
Nutzfläche gesamt		41,35 m²

Die m²-Angaben der Wohn-/Nutzflächenzusammenstellung sind ca.-Werte.

Überblick

Grundstück	Gesamtfläche 145m ²
Stellplatz	1 Außenstellplatz direkt vor dem Haus, 1 Tiefgaragenplatz, vom Keller aus zu erreichen
Baujahr	2002, solide Massivbauweise
Fußböden	Fertigparkett, Fliesen, Teppich (nur Galerie)
Fenster	Doppelverglasung gem. Baujahr
Bäder	1.OG:1 Bad mit Dusche und Wanne, 2. OG: 1 Bad mit Dusche
Heizung/ Warmwasser	Heizungsanlage: Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung (EG, 1.+2. OG) und Heizkörpern im Keller Solarthermieanschlüsse vorbereitet
Energieausweis	Endenergieverbrauch des Gebäudes: 65,86 kWh/m ² *a Klassifizierung: B
Heizungsanlage / Entkalkungsanlage	Heizung 2018 neu Entkalkungsanlage 2021
Internet	Normaler Anschluss über Telefon / Kabelfernsehen. Glasfaseranschluss in der Straße gelegt, zum Haus nicht
Objektzustand	Guter und gepflegter Zustand
Kaufpreis	920.000€ - keine Maklercourtage, direkt vom Eigentümer
Kontakt	C. und W. Nieswandt, E-Mail: Nieswandt@arcor.de

Wohnfläche	132m ²	Zimmer	5
Nutzfläche	41 m ²	Badezimmer	2
Grundstücksfläche	145 m ²	Haustyp	Reihenhaus
Etagen	3	Baujahr	2002
Schlafzimmer	2		

Überblick

Entfernungen

erreichbar in ...	
Bahnhof Hausham	250m zu Fuß /5 Minuten
München HBF	1 Stunde BRB oder Auto
Schliersee	per Auto oder Rad leicht zu erreichen, 2,7km
Spitzingsee/ Skilifte	15km mit dem Auto in 25 Minuten
Einstieg in die Wanderwege	Unmittelbar fußläufig erreichbar, Gindelalm, Neureuth
Schulen/ KiTa	Grundschule /Mittelschule: 1,1km Gymnasium: Miesbach über BRB 10 Min. Fahrzeit Realschule: Miesbach über BRB 10 Min. Fahrzeit 3 Kindergärten: Regenbogen 1,2km Sonnenschein 260m z.B. Kinderhort 1,2km Montessorischule Hausham 250m
Ärzte	Ärtezentrum am Bahnhof ca. 300m Weitere Ärzte in unmittelbarer Umgebung fußläufig
Einkauf	2 Bäckereien 140m / 300m Norma, Rewe, Netto, Tedi usw. 500m bis 650m fußläufig Weitere Einkaufsmöglichkeiten 2,2km
Sofort verfügbar	

Grunddaten

Die Highlights des Hauses:

- 1 Stellplatz direkt vor dem Haus , 1 Tiefgaragenplatz vom Haus über den Keller begehbar
- Gasheizung mit Brennwert (erneuert 2018)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Küche inkl. (2008), E-Herd / Spülmaschine (2025)
- Rollläden im Erdgeschoss (Einbau 2018)
- Entkalkungsanlage (Einbau 2021)
- Jedes Zimmer hat einen TV- und LAN-Anschluss
- Dachgeschoss als offenes Schlafzimmer mit separatem Bad und Dusche konzipiert.
- Vorgarten saniert (2018) incl. Installation Außensteckdose
- durchdachte Familienfreundlichkeit

Kosten geschätzt:

Grundsteuer 161€ / Jahr*

Gas: 1.400 kWh -> ca.129 € pro Monat*

Strom. 2.400 kWh -> ca. 98,00€ pro Monat*

Wasser ca. 400€ /Jahr*

*(Daten basieren auf den Verbräuchen / Kosten für 2026)

Energie

- Energieausweis: Energiebedarfsausweis von 2026 liegt vor
- Wesentliche Energieträger: Gas
- Endenergiebedarf: 65,86 kWh/(m²*a)
- Energieeffizienzklasse: B
- Gültig bis: 28.07.2036
- Baujahr (gemäß Energieausweis): 2018

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

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

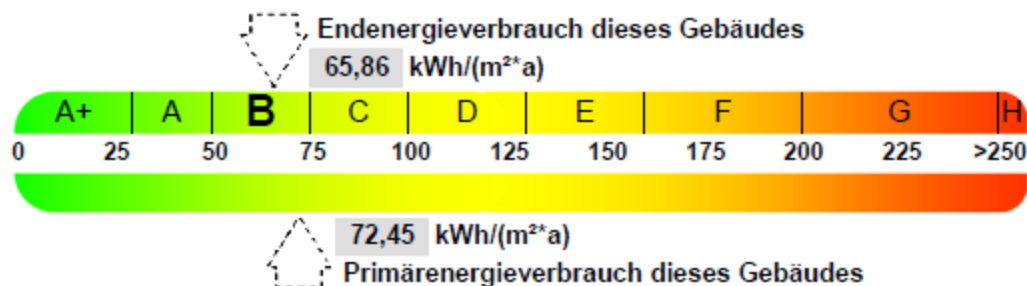
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BY-2026-006541581
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen **15,81** kg CO₂-Äquivalent / (m²a)



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

[Pflichtangabe für Immobilienanzeigen]

65,86

kWh/(m²a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär- energie- faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
von	bis						
01.06.2023	31.05.2026	Erdgas	1,10	37008,11	6661,46	30346,65	0,95

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.

4

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach dem Gebäudeenergiegesetz, 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.

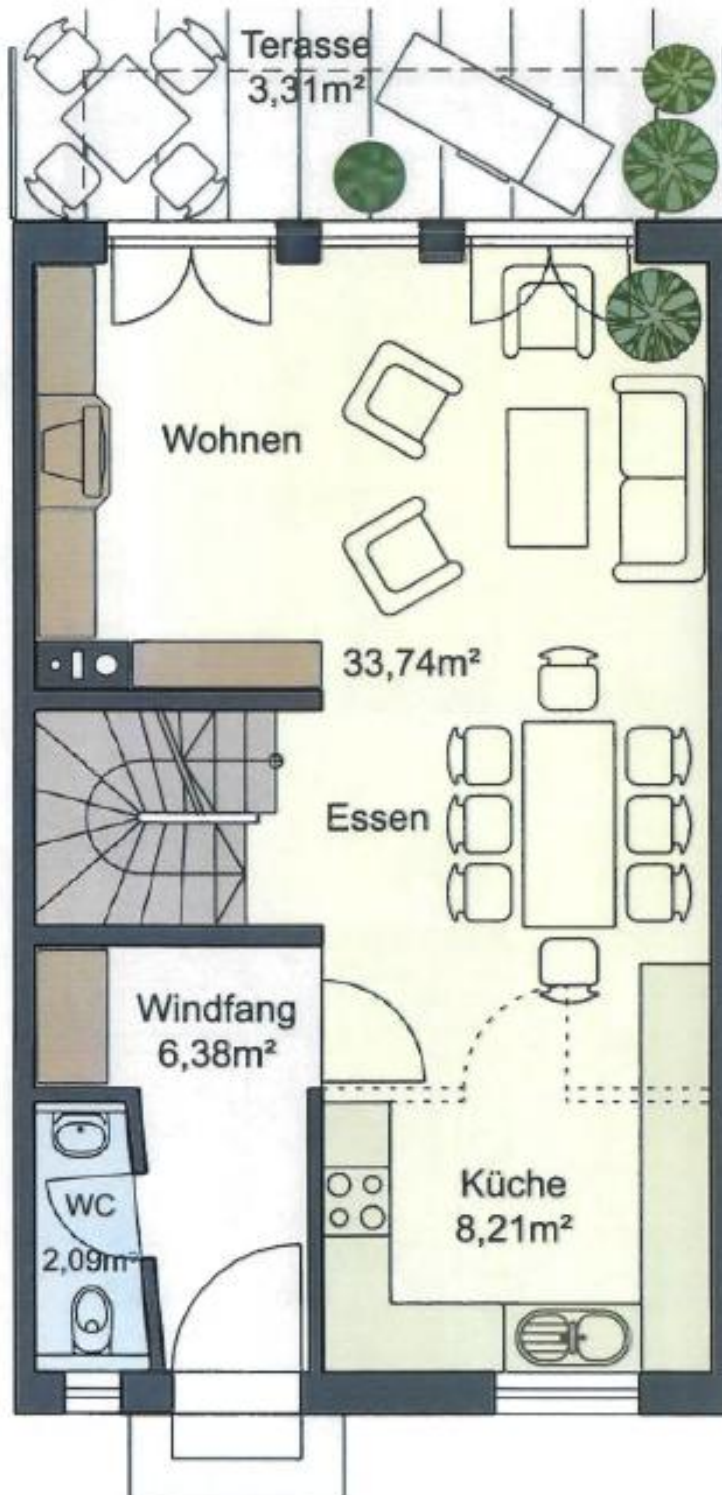
¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

³ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

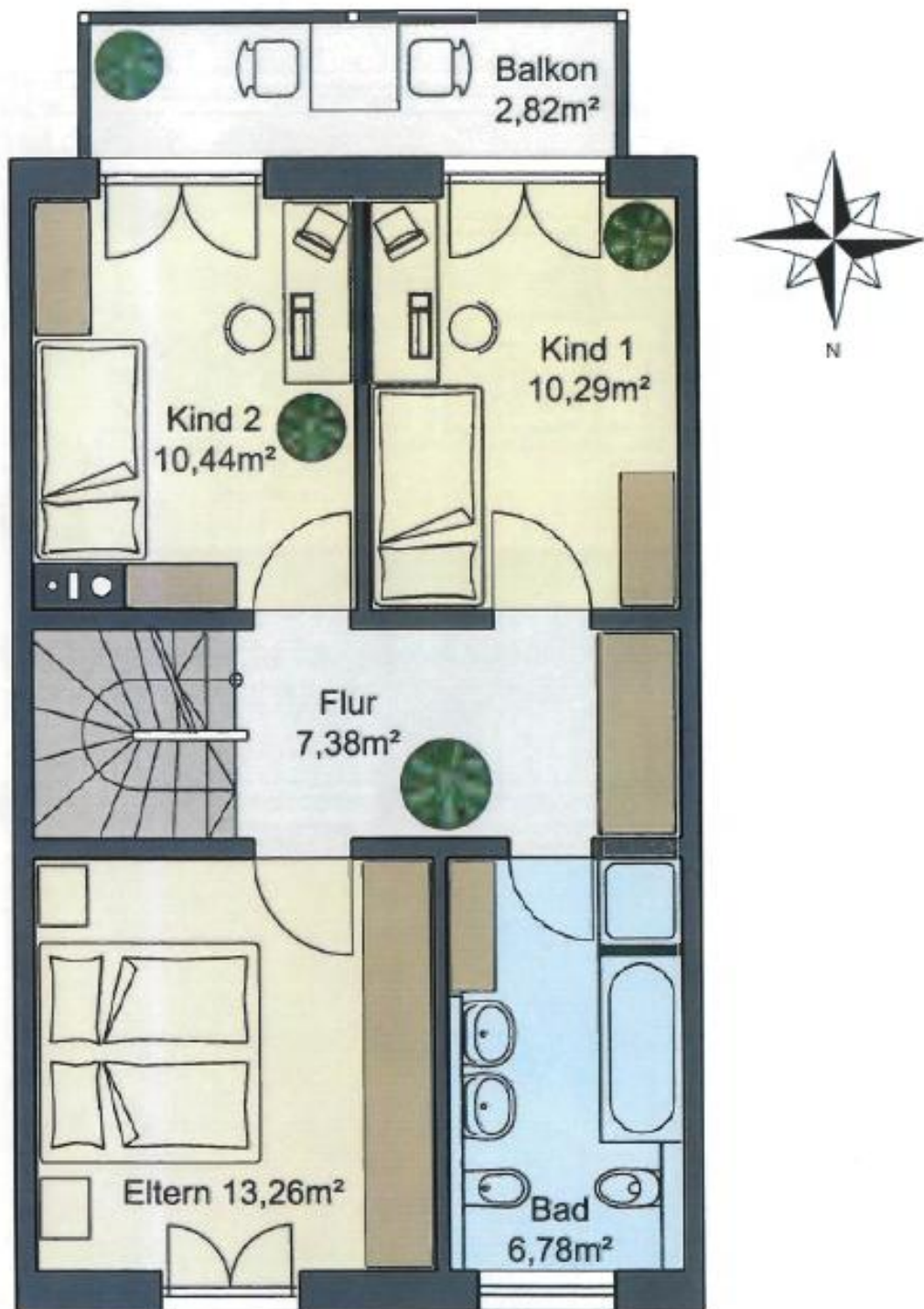
Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



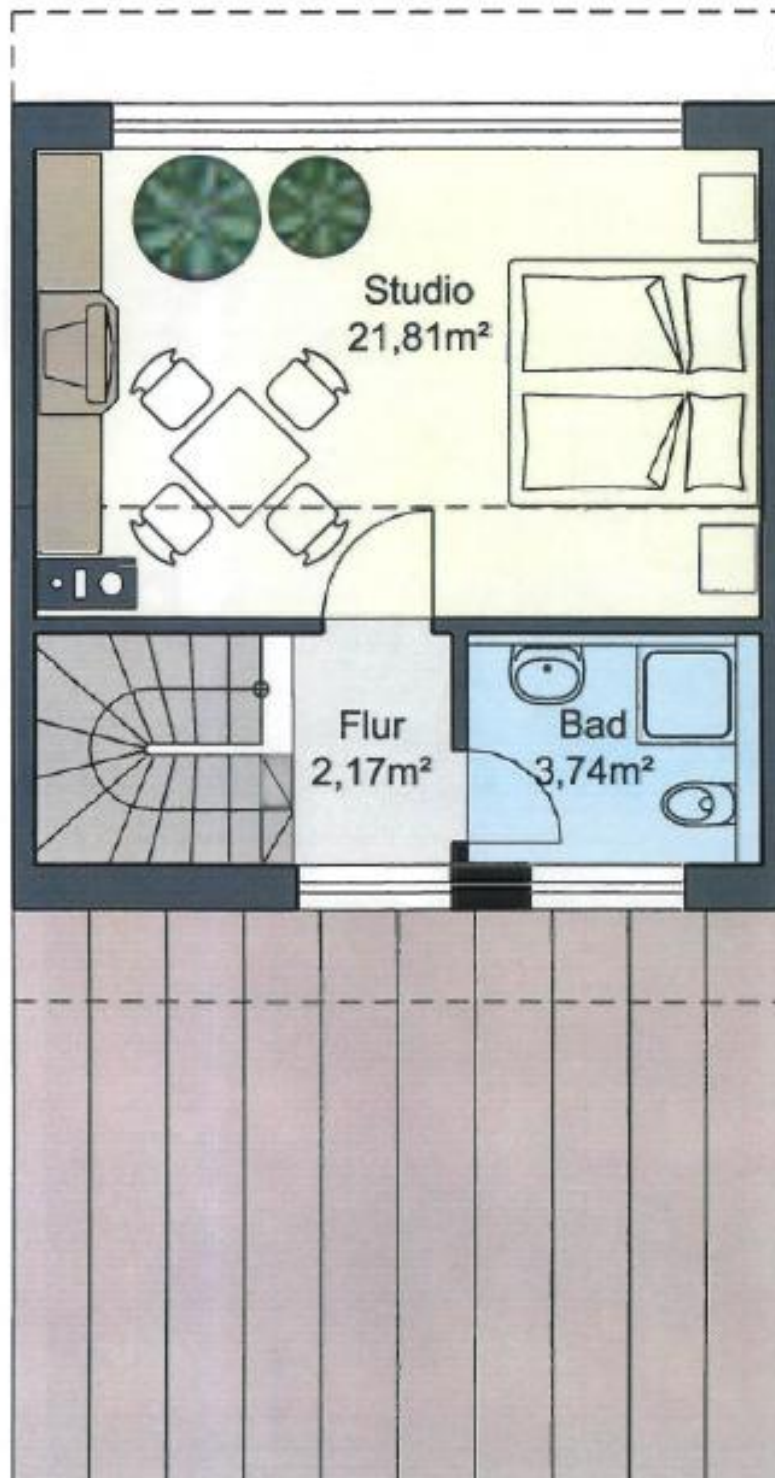
Grundriss

Grundriss Obergeschoss



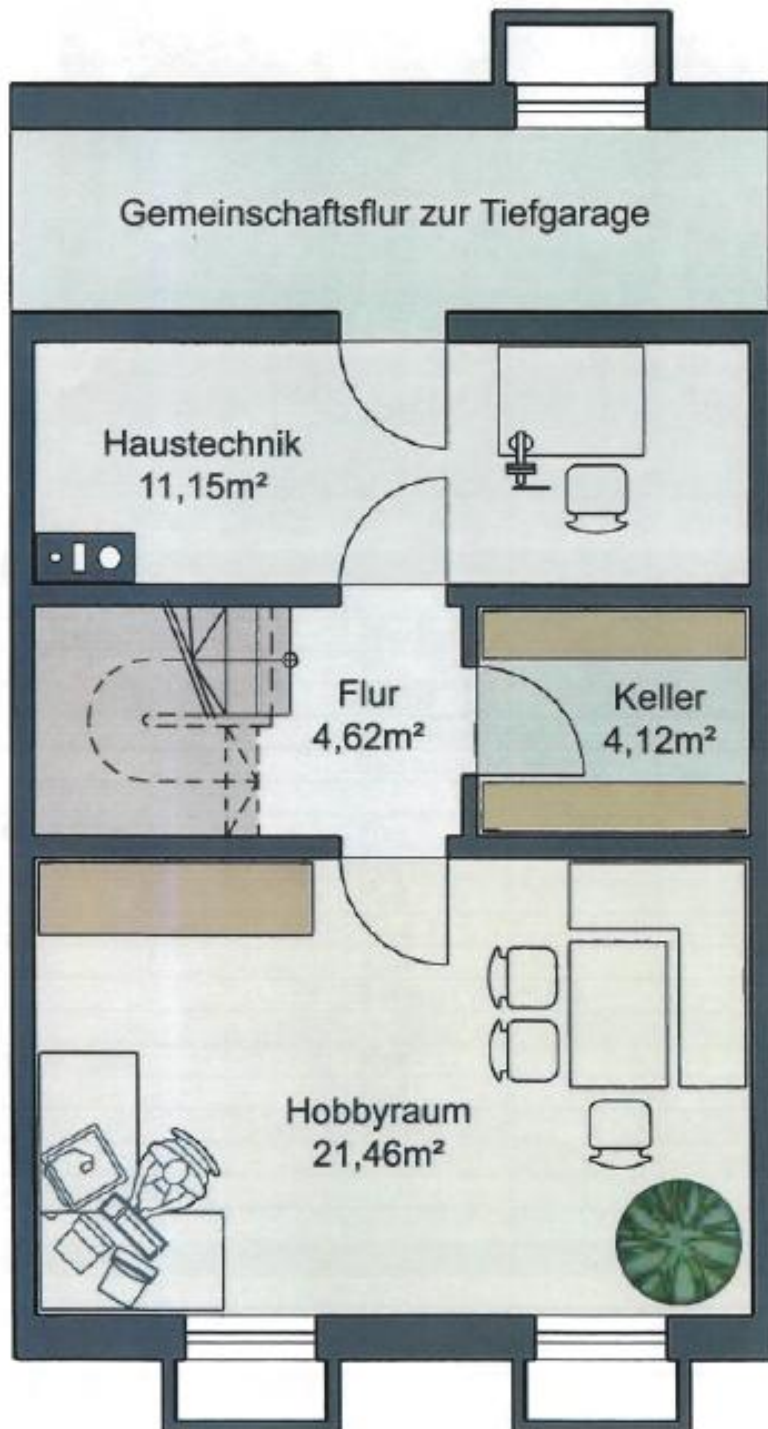
Grundriss

Grundriss Dachgeschoss / Studio



Grundriss

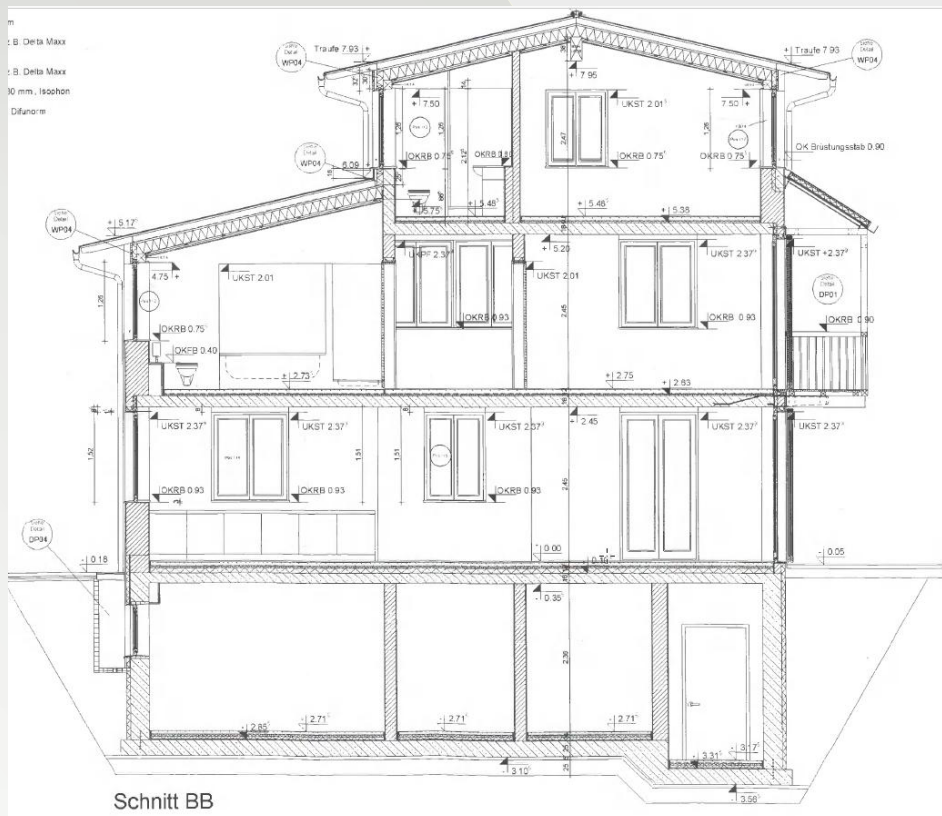
Grundriss Kellergeschoss



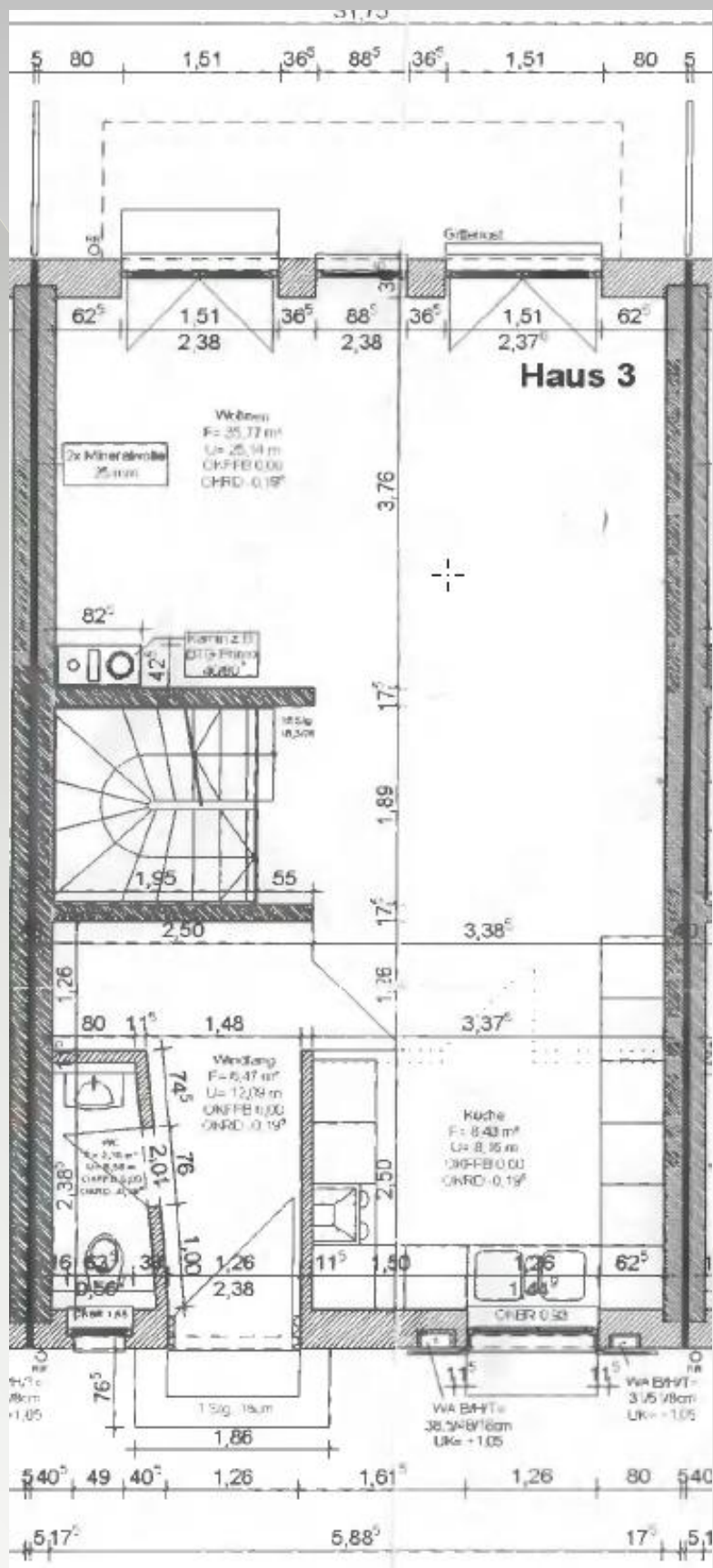
Grunddaten und Pläne

Wohnflächen		
Erdgeschoss	Windfang	6,38 m ²
	WC	2,09 m ²
	Küche	8,21 m ²
	Wohnen/Essen	33,74 m ²
	Terrasse (½ Anteil)	3,31 m ²
		53,73 m²
Obergeschoss	Flur	7,38 m ²
	Eltern	13,26 m ²
	Bad	6,78 m ²
	Kind 1	10,29 m ²
	Kind 2	10,44 m ²
	Balkon (½ Anteil)	2,82 m ²
		50,97 m²
Dachgeschoss	Flur	2,17 m ²
	Bad	3,74 m ²
	Studio	21,81 m ²
		27,72 m²
Wohnfläche gesamt		132,42 m²
Nutzflächen		
Kellergeschoss	Flur	4,62 m ²
	Hobbyraum	21,46 m ²
	Keller	4,12 m ²
	Haustechnik	11,15 m ²
Nutzfläche gesamt		41,35 m²

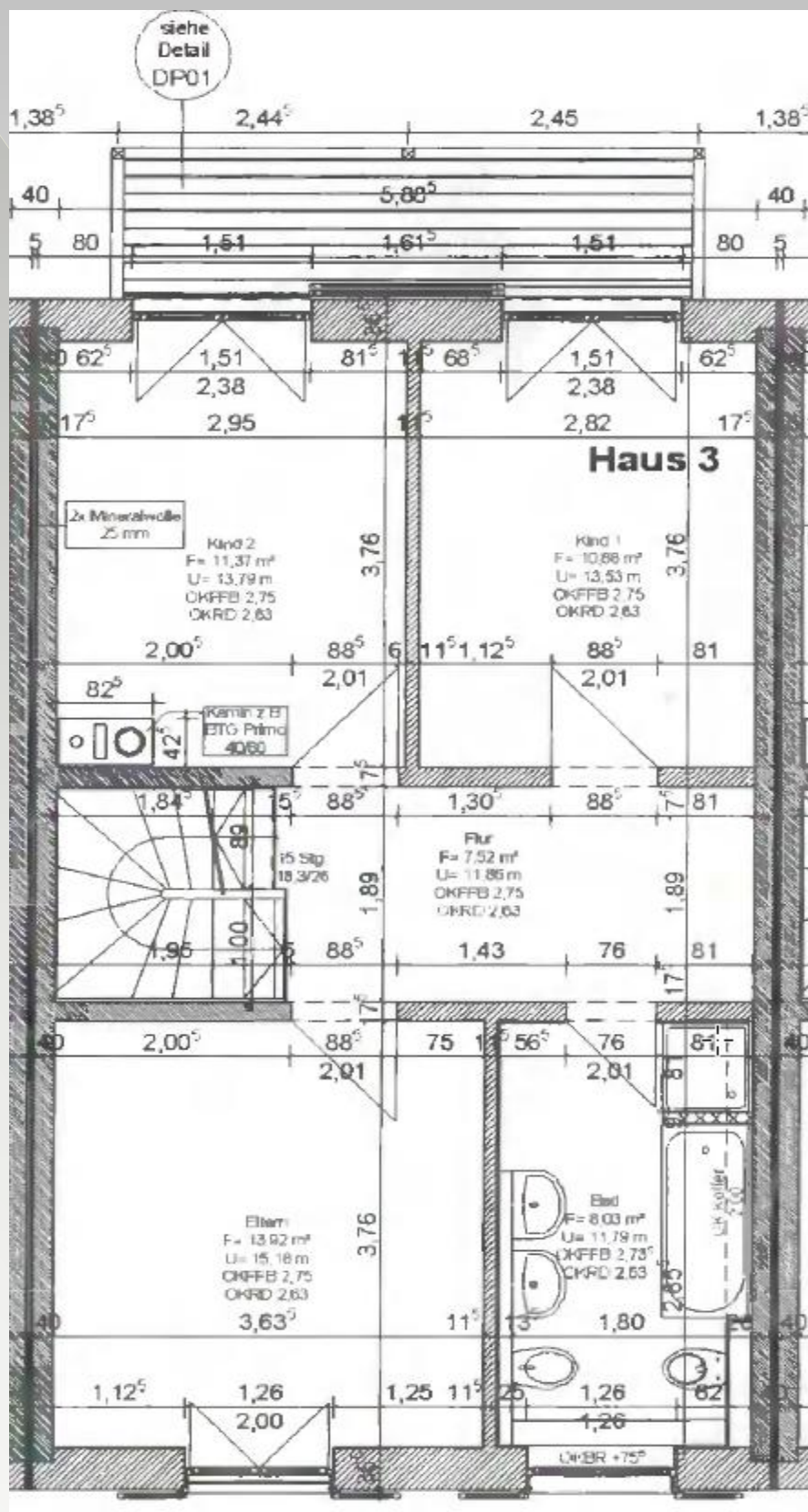
Die m²-Angaben der Wohn-/Nutzflächenzusammenstellung sind ca.-Werte.



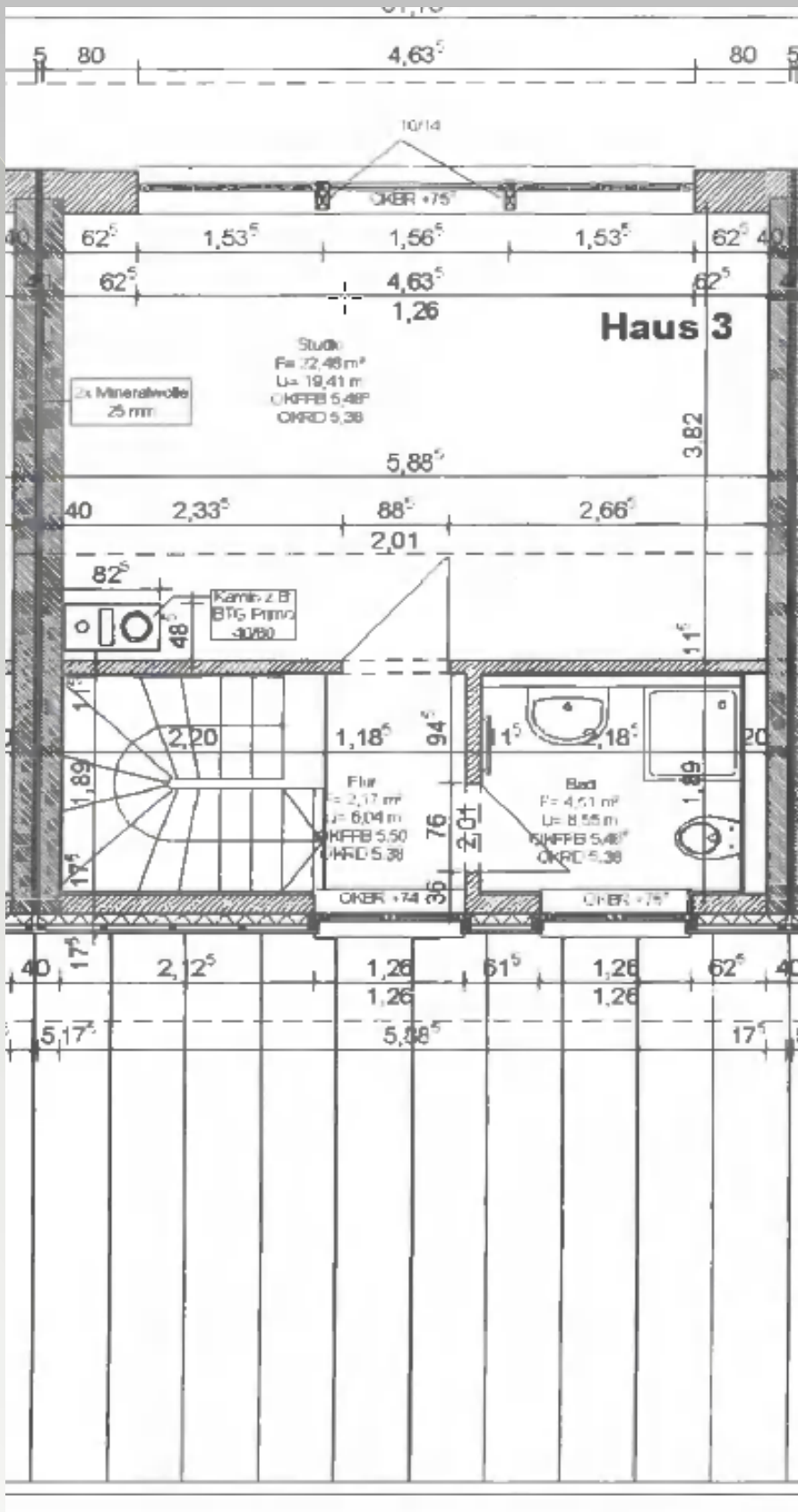
Erdgeschoß



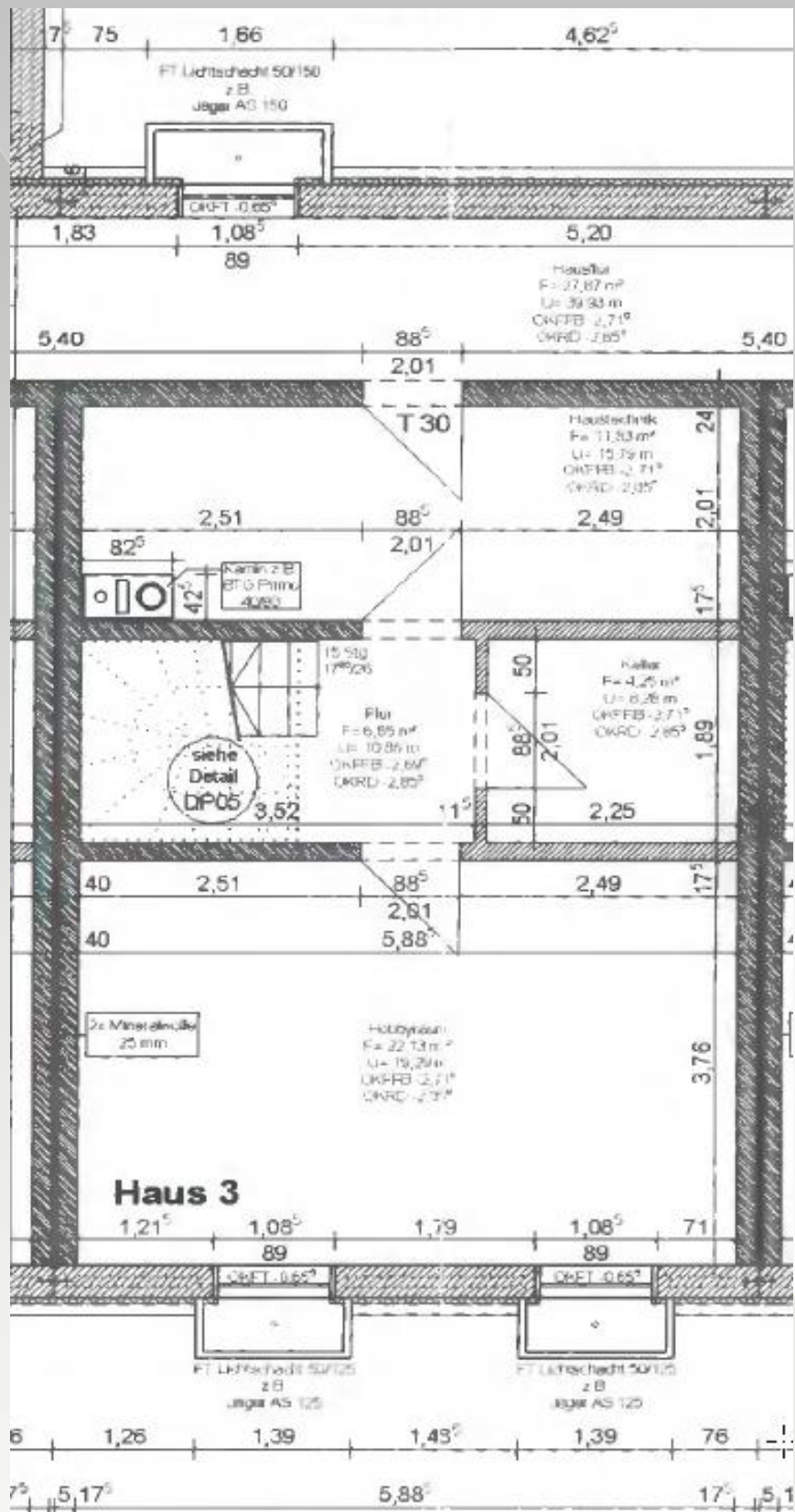
1 Obergeschoß



2 Obergeschoß / Galerie



Untergeschoß / Keller



Außenansichten



Gäste-WC EG.



Eingangsbereich



Küche



Wohn / Essbereich



Wohn / Essbereich



Flur 1.OG



Bad OG



Schlafzimmer 1.OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Aufgang Galerie / Flur



Bad Galerie



Galerie



Flur / Treppenhaus Keller



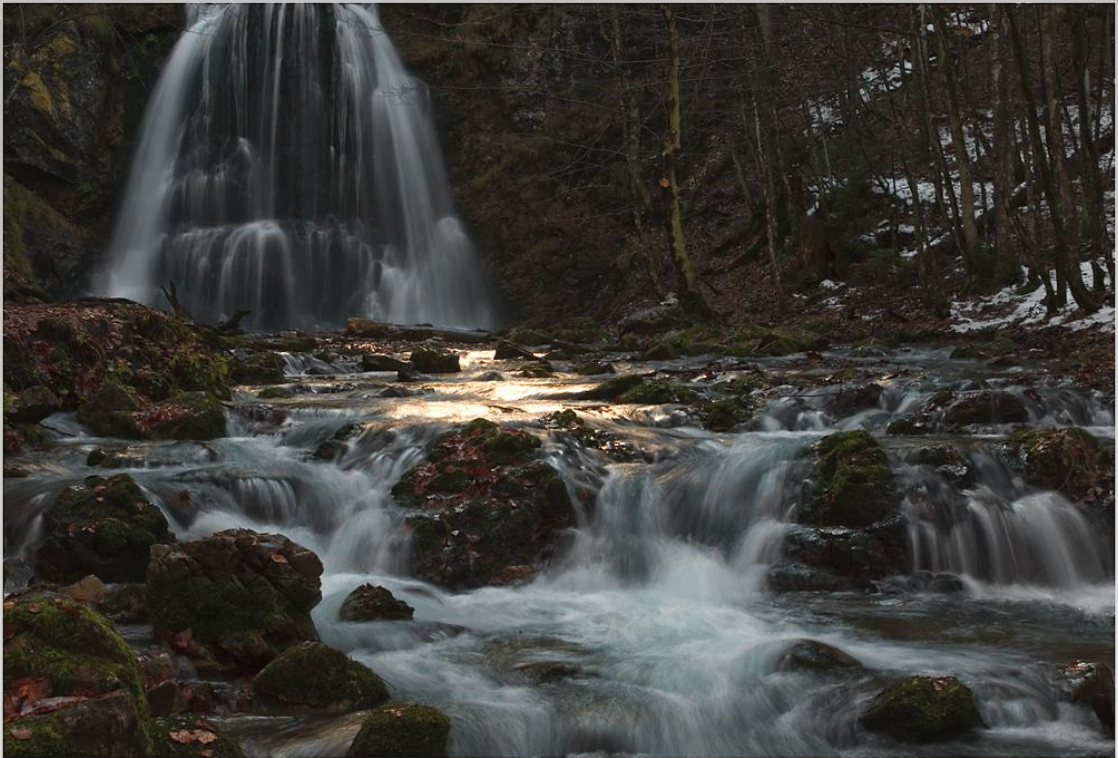
Keller Vorratsraum / Technik



Großer Hobbyraum



Umgebung



Josefstaler Wasserfälle



Schliersee im Sommer

Umgebung



Schliersee im Winter