

Exposé

Einfamilienwohnhaus mit optionalem Freizeitgrundstück in 85391 Allershausen
(LK Freising) *

(Angaben ohne Gewähr)

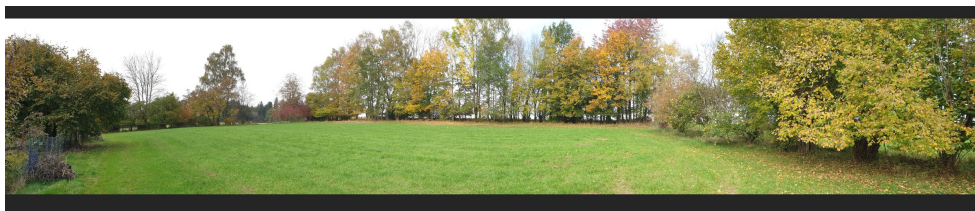
Wohngrundstück: 1.189 m²



Garten:



Optionales Freizeitgrundstück angrenzend am Wohngrundstück (3.464 m²):



Kaufpreis: **EUR 699.000,--**

Freizeitgrundstück (optional): **EUR 45.000,--**

Verfügbarkeit: nach Vereinbarung

Nicht nur für Reiter und Pferdebesitzer eine seltene Gelegenheit

Das ruhig gelegene Einfamilienhaus mit viel Platz im natürlich eingewachsenen Garten bietet eine leistbare **Rarität** entspannter Wohnkultur auf großzügigem Grundstück mit Wertsteigerungspotential im Speckgürtel Münchens.

Ein großes Freizeitgrundstück (Landwirtschaftliche Nutzfläche) befindet sich direkt an der Grundstücksgrenze, welches optional erworben werden könnte. Diese Chance macht das Objekt zu einer Rarität in dieser Lage.

Der Garten als Refugium privater Naherholung bietet einen alten Baumbestand mit Früchten für Apfelmarmelade, Sliwowitz oder Zwetschgen-Datschi.

Im geräumigen Gartenhäusl finden sich allerhand Utensilien und Gerätschaften für die erholsame Zeit im gestaltungsoffenen Garten.

Oder stellen Sie sich einfach nur vor, mit eisgekühltem Smoothie in der Hängematte Ihrem Reitpferd beim Grasens zuzusehen. Möglicherweise wäre ein Unterstell-Platz fußläufig in der Nachbarschaft verfügbar. Ein Reitstall befindet sich ebenso in unmittelbarer Nähe. Chillige Ausritte in direkter Umgebung von Wäldern u. Feldern machen das Reiterglück perfekt.

Weitere Highlights:

Luxus für den Genuss nach Feierabend bieten die fantastischen Specksteinöfen, welche Sie in der kalten Jahreszeit mit dem einzigartigen Wohngefühl finnischer Wärme verwöhnen und angenehm in den erfolgreichen Start des nächsten Tages begleiten werden.

Außerdem werden Sie im Falle etwaiger Blackouts mit den beiden heißen Finnen und dem urigen Grillkamin der Garten-Terrasse weder kalt essen noch frieren müssen.

Lage und Wohn- / Lebensqualität:

Die Lage ermöglicht einen privilegierten Lebensstil. Einerseits viel Raum für Kreativität, Kinder oder Haustiere auf einem großzügigen Grundstück in ruhiger ländlicher Lage mit freundlich-tolerantem Umfeld und andererseits urbane Vielfalt im Rahmen qualifizierter beruflicher, ökonomischer oder kultureller Optionen durch die Nähe zu München.

In nur wenigen Minuten mit dem Auto oder Fahrrad sind eine Bushaltestelle bzw. Nahversorger (EDEKA, Penny, Aldi, Bäcker, Metzger, ...), Banken, Ärzte, Grund- / Mittelschule, Kindergarten oder der Anschluss zur Autobahn A9 erreichbar.

Die nahe gelegene Kreisstadt Freising bietet alle weiterführenden und berufsbildenden Schulen sowie Einkaufszentren oder etwa gute kulinarische Angebote für Familien.

Die S-Bahn (Eching) ist mit dem Auto in ca. 15 Minuten erreichbar. Die U-Bahn München-Freimann (MVG) erreicht man in ca. 20 bis 30 Minuten.

Details zur Ausstattung des Einfamilienhauses (Baujahr 1971):

Neben seiner zweckmäßigen Architektur und Raumgestaltung mit Potential für die Verwirklichung individueller Wohnideen ist das Haus wie folgt ausgestattet:

Öl-Zentralheizung, zwei Stein auf Stein gebaute "NunnaUuni" Speckstein-Öfen;

Heiz-Energiebedarf §§ 79 ff. GEG: 157,2 Kwh ("E"); hochwertige Modernisierung 2015; Garage beheizbar mit elektr. Hörmann-Sektionaltor (3-fach bedienbar); kleiner (ca. 12 m²), separat zugänglicher, beheizbarer Raum mit Starkstrom-Anschluss (bspw. nutzbar als Hobbywerkstatt), zwei Terrassen, Carport, Holzlege, Gartenhäuschen

Erdgeschoss (WF ca. 100 m²):

- Vier Zimmer mit Echtholz-Parkettböden
- Einbauküche mit chicem Linoleumboden
- Bad (Ausstattung u. a. von Villeroy&Boch, Grohe, Giese Design, Cassca, Kaldewei, etc)
- Gefliester Windfang mit eingepasstem Schmutzfangteppich
- Flur mit strapazierfähigem Qualitätsteppich u. edler Design-LED-Beleuchtung
- Gefliester Durchgang zur massiv überdachten Garten-Terrasse mit Edelstahl-Grillkamin "Girse Design" u. brasilianischem Naturstein
- Flur u. Durchgang jeweils mit maßgefertigten Einbauschränken
- Profil-KS-Fenster u. Terrassentüren bester bayerischer Fertigung, einbruchhemmend, mit Dreifach-Verglasung, abschließbaren Griffoliven, gedämmten Rollos u. Insektenschutz (einheitlicher RAL-Farbton 6009)
- Hochwertige Aluminium Eingangstüre mit Dämmung u. erhöhtem Einbruchschutz sowie BKS-Sicherheitsschließanlage für das gesamte Anwesen
- Pflegeleichte CePal-Türen von Garant (auth. Eiche) mit Design – Garnituren von "Valli e Valli"
- Sämtliche bewohnbare Räume mit hochwertigem Putz und Bio-Innenanstrichen (Caparol-Sylitol)
- Gebauter Specksteinofen mit Backfach und Bänken von "NunnaUuni" im Wohn-/ Essbereich
- Edle Design-Beleuchtung im Wohnzimmer; grds. energiesparende (teils dimmbare) LED-Beleuchtung im Haus

Kellergeschoss:

- Zwei bewohnbare Zimmer mit Holz-Parkett (ca. 25 u. 15 m²); Fenster wie EG

- Speckstein-Ofen mit Herdplatte von "NunnaUuni" in einem der Zimmer
- Lager-/Hobbyraum (ca. 13 m²) mit hochwertigem Linoleum-Boden, zahlreichen Steckdosen u. Sicherheitstüre zur Garage
- Tankraum; Heizungsraum mit Anschlüssen für zwei körpergerecht erhöht stehende Waschmaschinen und einen Wäschetrockner
- Hochwertiger, strapazierfähiger Teppichboden im Flur

Die meisten Räumlichkeiten im EG u. KG wurden im Zuge der Modernisierung mit Netzwerksteckdosen versehen.

Dachgeschoss (evtl. ausbaufähig):

- Dachschrägen innen vollständig mit N&F-Brettern verkleidet
- Der N&F Holzboden beinhaltet zugleich die Dämmung der Obersten Geschossdecke mit ökologischer Einblasdämmung (Cellulose).

Weitere Infos oder Bilder gerne auf Anfrage, wenn wir wissen, mit wem wir es zu tun haben.

Kontakt:

E-Mail: efh_lb@proton.me

* Dieses von dem Privatverkäufer erstellte Exposé dient ausschließlich der ersten Information und stellt kein verbindliches Angebot dar. Alle Angaben, insbesondere zu Baujahr, Zustand, Flächen und Ausstattung, wurden vom Verkäufer sorgfältig zusammengestellt, erheben jedoch keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben ist ausgeschlossen. Verbindliche Vereinbarungen werden ausschließlich im notariellen Kaufvertrag getroffen.