

Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

Perfekt für eine Familie: Reihenmittelhaus in Deisenhofen

Property ID: 25251013



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 770.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 125,16 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 208 m²

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

At a glance

Property ID	25251013
Living Space	ca. 125,16 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1962
Type of parking	1 x Garage, 25000 EUR (Sale)

Purchase Price	770.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	In need of renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 54 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	03.08.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	227.39 kWh/m²a
Energy efficiency class	G
Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

The property



Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

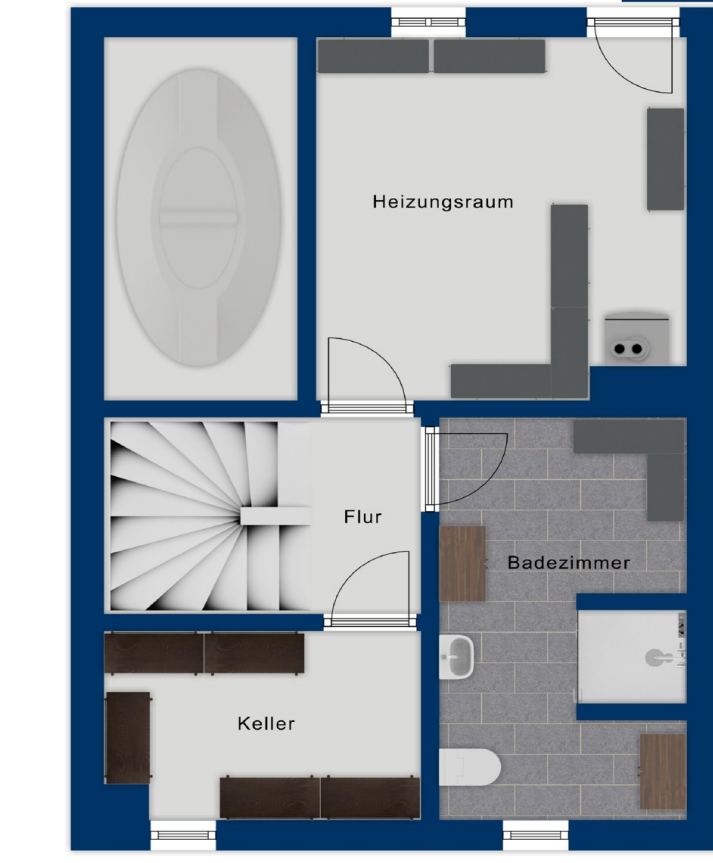
Floor plans

VP









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

A first impression

Gestalten Sie Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen – Reihenmittelhaus mit Potenzial in angenehmer Lage Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1962 bietet Ihnen die ideale Grundlage für ein individuelles Wohnkonzept. Auf einer Wohnfläche von ca. 125 m² verteilen sich fünf Zimmer, die Platz für Familienleben, Homeoffice etc. ermöglichen. Das Grundstück umfasst ca. 208 m² – kompakt, aber mit ausreichend Freiraum im Außenbereich. Raum für Ihre Ideen – innen wie außen Im Erdgeschoss erwartet Sie ein Wohnzimmer mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse – ideal für gemütliche Stunden im Freien. Die Pergola sorgt für angenehmen Schatten an sonnigen Tagen, während der pflegeleichte Garten mit praktischem Gartenhaus zusätzlichen Stauraum bietet. Eine funktionale Einbauküche sowie ein Gäste-WC runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das erste Obergeschoss beherbergt drei Zimmer, die flexibel nutzbar sind – sei es als Schlafzimmer, Büro, Bad oder Spielzimmer. Eines der Zimmer verfügt über einen eigenen Balkon samt Markise – ein ruhiger Rückzugsort. Im Dachgeschoss befinden sich ein weiteres Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche und Wanne – ideal für den Familienalltag. Solide Basis, bereit für Neues Das Haus ist sanierungsbedürftig, bietet aber genau dadurch zahlreiche Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und Modernisierung. Ob energetische Sanierung, neue Raumkonzepte oder stilvolle Innenausstattung – hier können Sie Ihre Wohnträume Wirklichkeit werden lassen. Die vorhandene Öl-Heizung kann zukunftsorientiert durch ein Geothermie-System ersetzt werden – eine lohnenswerte Investition in Nachhaltigkeit. Zentral gelegen, gut angebunden Dank der Süd-West-Ausrichtung genießen Sie helle, lichtdurchflutete Räume. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Lage: Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar – ein Pluspunkt für Familien und Berufstätige gleichermaßen. Eine Garage direkt am Haus sorgt für bequemes Parken. Fazit: Ein Haus mit Charakter und Entwicklungspotenzial Dieses Reihenhaus spricht Käufer an, die ein solides Fundament für ihre eigenen Wohnideen suchen. Ob als Familiendomizil oder individuelles Projekt – hier können Sie Ihre Zukunft gestalten. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren – wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

Details of amenities

- Süd-West-Ausrichtung
- Garage (25.000€)
- Geothermie-Anschluss möglich
- Einbauküche
- Terrasse mit Pergola
- Balkon mit Markise
- Garten mit Gartenhaus
- 1 Badezimmer, 1 Gäste WC

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

All about the location

Wer in der Gemeinde Oberhaching/Deisenhofen wohnt, kann die Vorteile der guten Anbindung an München nutzen und lebt dennoch nicht in der Stadt. In den ruhigen Wohngebieten finden Sie sehr schöne Einfamilienhäuser und gepflegte Reihenhäuser. Hier kann man sowohl die ländliche Umgebung genießen als auch eine vielfältige Infrastruktur nutzen – seien es Einkaufsmöglichkeiten, Freizeiteinrichtungen, Schulen oder Ärzte. In der Gemeinde mit etwa 13.000 Einwohnern gibt es mehrere Kindergärten, zwei Grundschulen, eine Hauptschule, ein Gymnasium und eine Volkshochschule. Für kleine oder große Einkäufe ist bestens gesorgt, durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, unter anderem in den Gewerbegebieten mit ihren großen Fachhändlern und Outlets. Die medizinische Versorgung ist bestens, mehr als 30 Ärzte und drei Apotheken kümmern sich um alle gesundheitlichen Belange. In und um Oberhaching herum laden viele schöne Restaurants und Gaststätten zur Einkehr ein. Wir bitten Sie aus Diskretionsgründen, die Immobilie nicht selbstständig von Außen zu besichtigen, bitte wahren Sie die Privatsphäre des Eigentümers.

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.39 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw.

Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine

Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw.

Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle

Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS

EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Michael Zeller

Bleibtreustraße 14, 81479 München
Tel.: +49 89 - 55 27 848 0
E-Mail: muenchen.solln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com