

Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

# Perfekt für eine Familie: Reihennittelhaus in Deisenhofen

Objektnummer: 25251013



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 125,16 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 208 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Auf einen Blick

|              |                                    |
|--------------|------------------------------------|
| Objektnummer | 25251013                           |
| Wohnfläche   | ca. 125,16 m²                      |
| Dachform     | Satteldach                         |
| Zimmer       | 5                                  |
| Schlafzimmer | 3                                  |
| Badezimmer   | 1                                  |
| Baujahr      | 1962                               |
| Stellplatz   | 1 x Garage, 25000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                    |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 770.000 EUR                                                                        |
| Haus        | Reihenmittel                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                             |
| Nutzfläche  | ca. 54 m²                                                                          |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             |
| Energieausweis gültig bis  | 03.08.2034     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                             |                |
|-----------------------------|----------------|
| Energieinformationen        | BEDARF         |
| Endenergiebedarf            | 227.39 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Baujahr laut Energieausweis | 1962           |

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Die Immobilie



Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

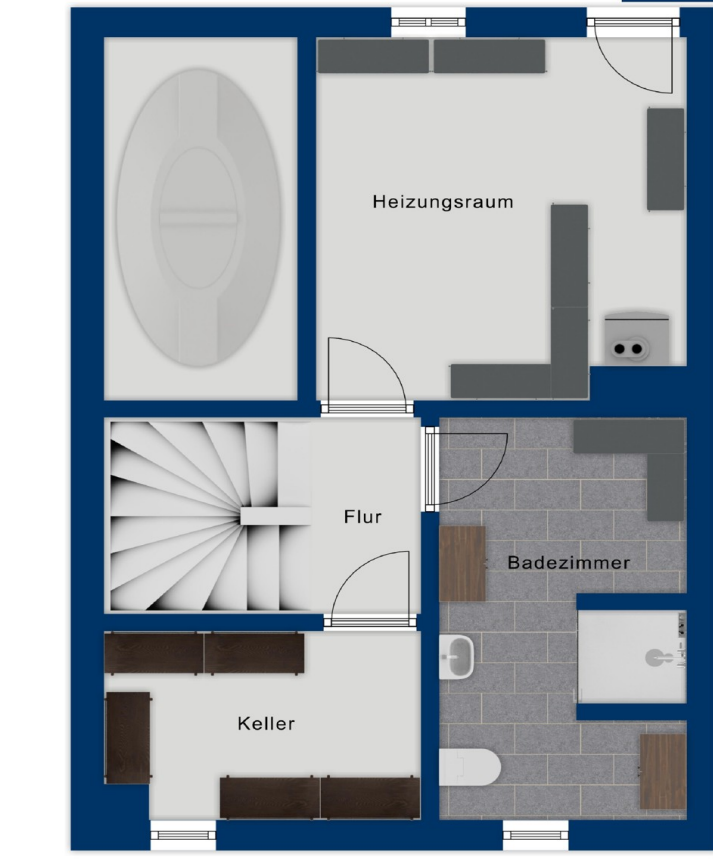
## Grundrisse

VP









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> verteilen sich fünf Zimmer, die Platz für Familienleben, Homeoffice etc. ermöglichen. Das Grundstück umfasst ca. 208 m<sup>2</sup> – 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.

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Weitere Informationen

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Michael Zeller

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)