

Allershausen

Viel Raum fürs Familienleben – mit Galerie, Sauna und Outdoor-Kamin

Property ID: 26185020



PURCHASE PRICE: 799.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 168,31 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 373 m²

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

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

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

At a glance

Property ID	26185020
Living Space	ca. 168,31 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	799.000 EUR
House	Semi-detached house
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

Energy Data

Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	12.06.2033
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	93.21 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

The property



Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

The property



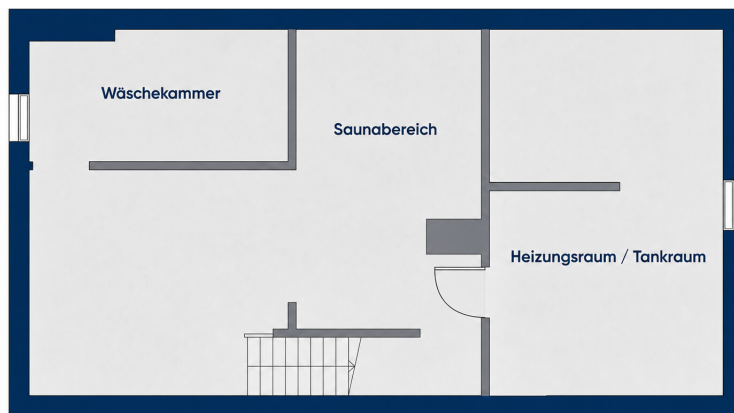
Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

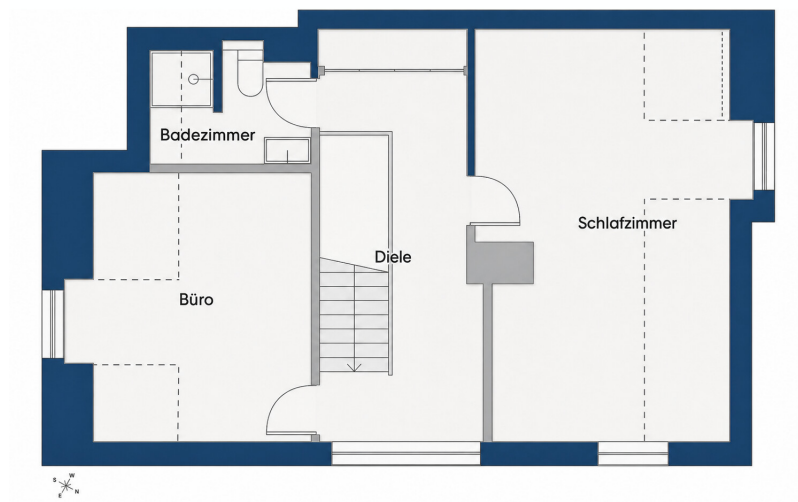
The property



Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

Floor plans





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: 26185020 - 85391 Allershausen

A first impression

Dieses Haus wurde 1988 nach den Plänen eines Architekten gebaut und zeichnet sich durch eine solide, ungewöhnlich konsequente Bauweise aus. Es besteht vollständig aus Vollziegeln – einschließlich der Geschossdecken und des massiven Ziegeldachs – und kommt ohne Beton aus. Die natürlichen, langlebigen Baustoffe tragen zu einem angenehmen Raumklima sowie zu einem guten Wärme- und Schallschutz bei. Mit der Energieeffizienzklasse C bietet das Haus eine solide energetische Grundlage. Der nachhaltige Gedanke zeigt sich hier vor allem in der beständigen Bauqualität, der langen Nutzungsdauer und dem verantwortungsvollen Erhalt der Immobilie.

Schon im Erdgeschoss wird deutlich, dass das Haus für einen vielseitigen Familienalltag geplant wurde. Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Direkt daneben liegen das 2013 erneuerte Gäste-WC und ein helles Zimmer, das sich je nach Lebensphase als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer nutzen lässt.

Der Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Durch die offene Raumhöhe bis zur Galerie wirkt er großzügig, ohne seine wohnliche Atmosphäre zu verlieren. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Hausaufgaben am Esstisch oder einen langen Abend mit Familie und Freunden. An kühleren Tagen sorgt der Kamin für angenehme Wärme. Die angrenzende und 2018 modernisierte Einbauküche ist vollständig ausgestattet und praktisch in den Wohnbereich eingebunden. So bleiben Kochen und Familienleben miteinander verbunden.

Über die Steintreppe gelangen Sie auf die offene Galerie im Obergeschoss. Dieser Bereich lässt sich als zusätzliche Wohnlounge, Leseplatz oder ruhiger Rückzugsort nutzen. Das angrenzende Elternschlafzimmer verfügt über ein 2014 modernisiertes Bad en Suite und einen eigenen Südbalkon. Hier findet man morgens oder am Ende des Tages einen geschützten Platz im Freien.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere gut geschnittene Räume sowie ein zweites Badezimmer zur Verfügung. Der größere Raum kann durch das Wiedereinsetzen einer Trennwand wieder in zwei Zimmer aufgeteilt werden. Damit lässt sich das Haus flexibel an die Bedürfnisse einer wachsenden Familie anpassen und bietet bei Bedarf bis zu vier Schlafzimmer. Kinderzimmer, Homeoffice und Gästezimmer müssen sich somit nicht gegenseitig ausschließen.

Auch das Untergeschoss bietet mehr als reine Abstellfläche. Eine moderne Sauna mit angrenzendem Ruhebereich schafft die Möglichkeit, nach einem langen Arbeitstag oder am

Wochenende zu Hause abzuschalten. Gleichzeitig stehen weitere praktische Flächen für Wäsche, Vorräte und Haustechnik zur Verfügung.

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist überschaubar, gut nutzbar und bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern und Erholen. Auf der Terrasse kann gemeinsam gegessen werden, während Kinder im Garten spielen. Der direkt an das Haus anschließende, überdachte Freisitz erweitert den Wohnraum in den Garten. Durch den offenen Außenkamin lässt sich dieser geschützte Platz auch an kühleren Abenden angenehm nutzen.

Ein bereits gepflasterter Bereich bietet Platz für einen Pool oder eine zusätzliche Sitzecke. Die eigene Grundwasserpumpe ermöglicht eine praktische und ressourcenschonende Bewässerung des Gartens. Ein Gartengerätehaus sorgt für Stauraum, während die großzügige Doppelgarage und ein weiterer Außenstellplatz ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und die Dinge des Familienalltags bieten.

Seit 2010 wurden rund 90.000 € in die Pflege und Modernisierung des Hauses investiert. Neben den erneuerten Bädern wurden 2015 die Öltanks ausgetauscht. Auch die bestehende Heizungsanlage wurde schrittweise technisch überarbeitet und zwischen 2022 und 2024 mit einem neuen Steuergerät, einem neuen Brenner und einem neuen Brauchwasserspeicher ausgestattet. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute als gepflegtes, beständiges Zuhause, das eine Familie langfristig begleiten kann.

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

Details of amenities

- * Einbauküche
- * Sauna
- * Bad en Suite
- * Gartengerätehaus
- * Brunnen zur Gartenbewässerung
- * überdachter Freisitz
- * großzügige Doppelgarage
- * Stellplatz
- * biologische Vollziegelbauweise

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

All about the location

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet im nördlichen Teil der oberbayrischen Gemeinde Allershausen im Landkreis Freising. Das Umfeld ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden geprägt, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und die Grund- und Mittelschule – sind im nahegelegenen Ortszentrum schnell erreichbar. Zudem bieten die umliegenden Wiesen, Felder und die nahe Glonn schöne Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs äußerst praktisch. Ein zentraler Vorteil ist die direkte Anschlussstelle an die Autobahn A9 (München – Nürnberg), die nur wenige Minuten entfernt liegt. Dadurch erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 30 bis 35 Minuten, während der Flughafen München sowie die Domstadt Freising lediglich 15 bis 25 Minuten entfernt sind. Über den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) sorgen zudem verschiedene Regionalbuslinien für eine verlässliche Anbindung an die umliegenden S- und Regionalbahnhöfe in Freising (S1) und Petershausen (S2), von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München, Landshut und Regensburg bestehen.

Property ID: 26185020 - 85391 Allershausen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com