

**Allershausen**

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

*Número de propiedad: 26185020*



**PRECIO DE COMPRA: 799.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 168,31 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 •  
SUPERFICIE DEL TERRENO: 373 m<sup>2</sup>**

**Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## De un vistazo

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 26185020                                             |
| Superficie habitable | ca. 168,31 m²                                        |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                                    |
| Habitaciones         | 5                                                    |
| Dormitorios          | 3                                                    |
| Baños                | 2                                                    |
| Año de construcción  | 1988                                                 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de<br>aparcamiento exterior, 1<br>x Garaje |

|                                   |                                                                                                            |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra                  | 799.000 EUR                                                                                                |
| Casa                              | Casas bifamiliares                                                                                         |
| Comisión                          | Käuferprovision beträgt<br>3 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                            |
| Modernización /<br>Rehabilitación | 2024                                                                                                       |
| Estado de la propiedad            | cuidado                                                                                                    |
| Método de construcción            | Sólido                                                                                                     |
| Características                   | Terraza, WC para<br>invitados, Sauna,<br>Chimenea, Jardín / uso<br>compartido, Cocina<br>empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## Datos energéticos

|                                     |            |
|-------------------------------------|------------|
| Fuente de energía                   | Aceite     |
| Certificado energético válido hasta | 12.06.2033 |
| Fuente de energía                   | Aceite     |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 93.21 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1988                   |

Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## La propiedad



Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## La propiedad





Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## La propiedad





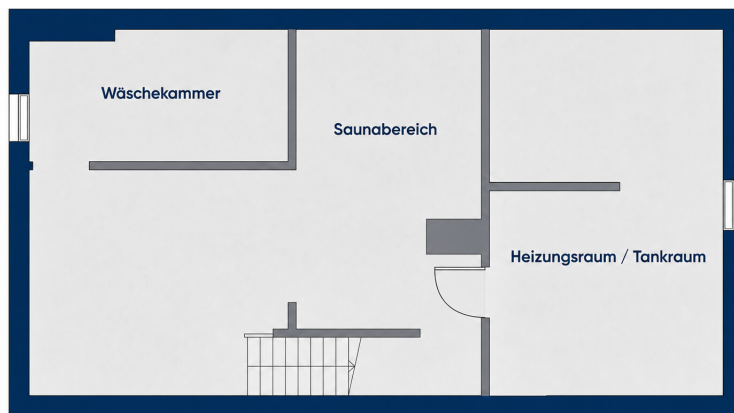
Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

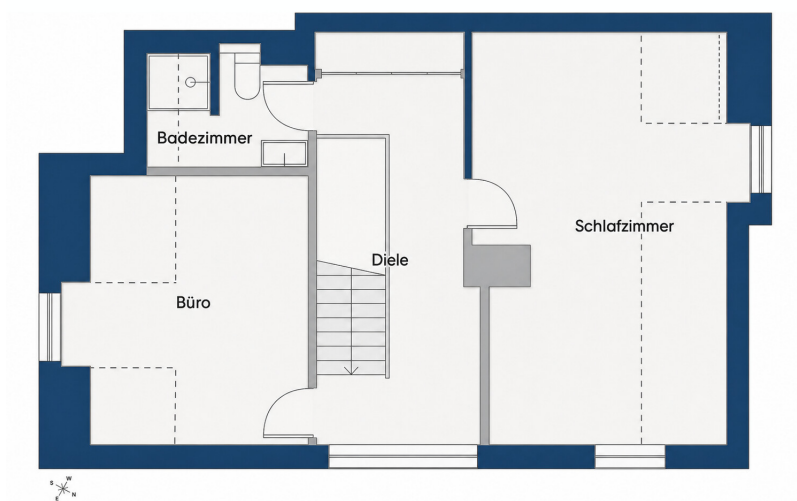
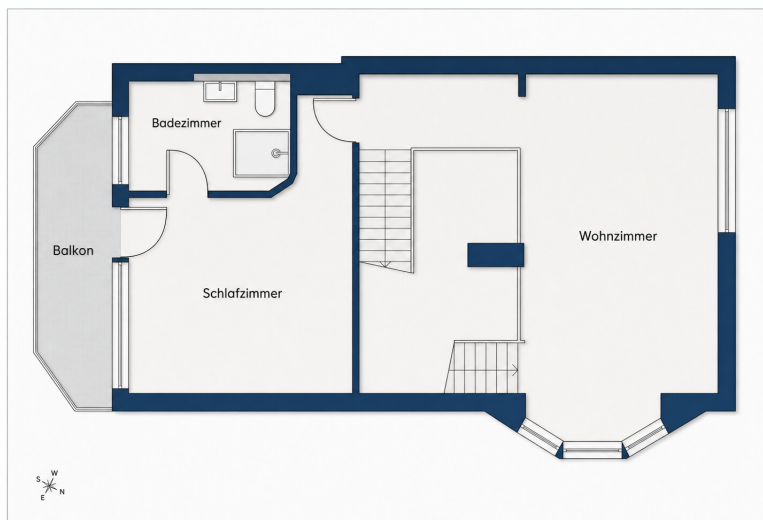
## La propiedad



Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.



**Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen**

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen**

## **Detalles de los servicios**

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

**Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen**

## Todo sobre la ubicación

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.



**Número de propiedad: 26185020 - 85391 Allershausen**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

**Bernd Strohmeier**

---

**General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising**

**Tel.: +49 8161 14 016-0**

**E-Mail: [freising@von-poll.com](mailto:freising@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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