

Allershausen

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

VP azonosító: 26185020



VÉTELÁR: 799.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 168,31 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 373 m²

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Áttekintés

VP azonosító	26185020
Hasznos lakótér	ca. 168,31 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1988
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	799.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Szauna, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	12.06.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	93.21 kWh/m ² a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Az ingatlan



VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Az ingatlan



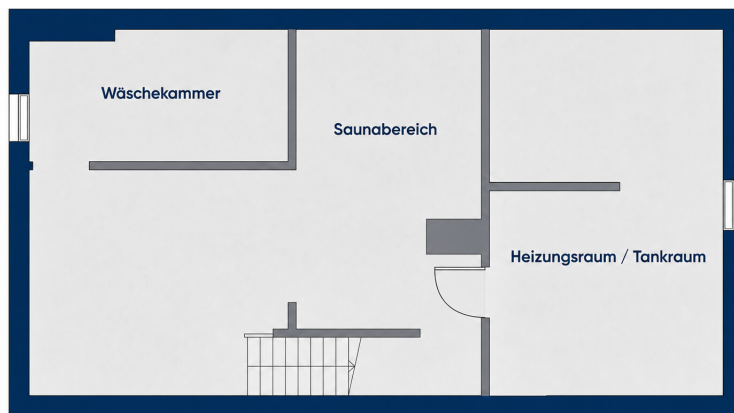
VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

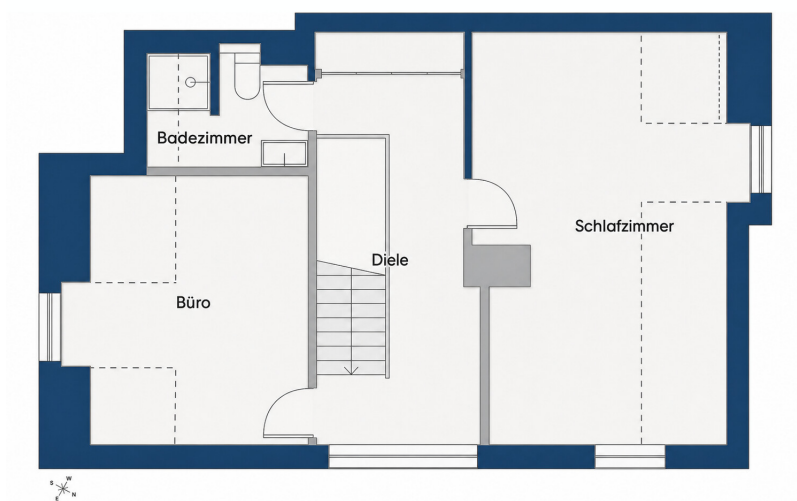
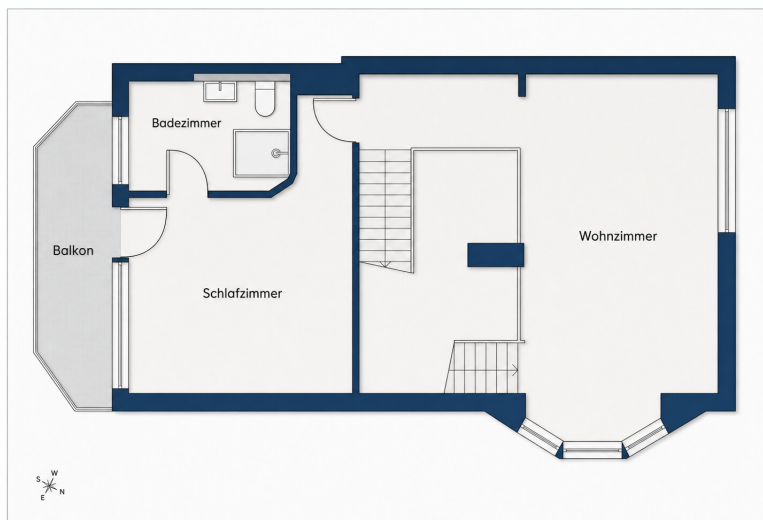
Az ingatlan



VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Az első benyomás

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.

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 26185020 - 85391 Allershausen

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising

Tel.: +49 8161 14 016-0

E-Mail: freising@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com