

Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

# Perfekt für eine Familie: Reihenmittelhaus in Deisenhofen

CODICE OGGETTO: 25251013



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

PREZZO D'ACQUISTO: 770.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 125,16 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 208 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |                        |  |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|--|
| CODICE OGGETTO      | 25251013                        | Prezzo d'acquisto      | 770.000 EUR  |
| Superficie netta    | ca. 125,16 m <sup>2</sup>       | Casa                   | Villa a schiera centrale   |
| Tipologia tetto     | a due falde                     | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises                     |
| Vani                | 5                               | Tipologia costruttiva  | massiccio  |
| Camere da letto     | 3                               | Superficie lorda       | ca. 54 m <sup>2</sup>  |
| Bagni               | 1                               | Caratteristiche        | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |
| Anno di costruzione | 1962                            |                        |  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage, 25000 EUR (Vendita) |                        |  |

CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Dati energetici

|   |                      |   |                     |
|---|----------------------|---|---------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        | Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Riscaldamento                           | Olio                 | Consumo energetico                                    | 227.39 kWh/m²a      |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.08.2034           | Classe di efficienza energetica                       | G                   |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1962                |

CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

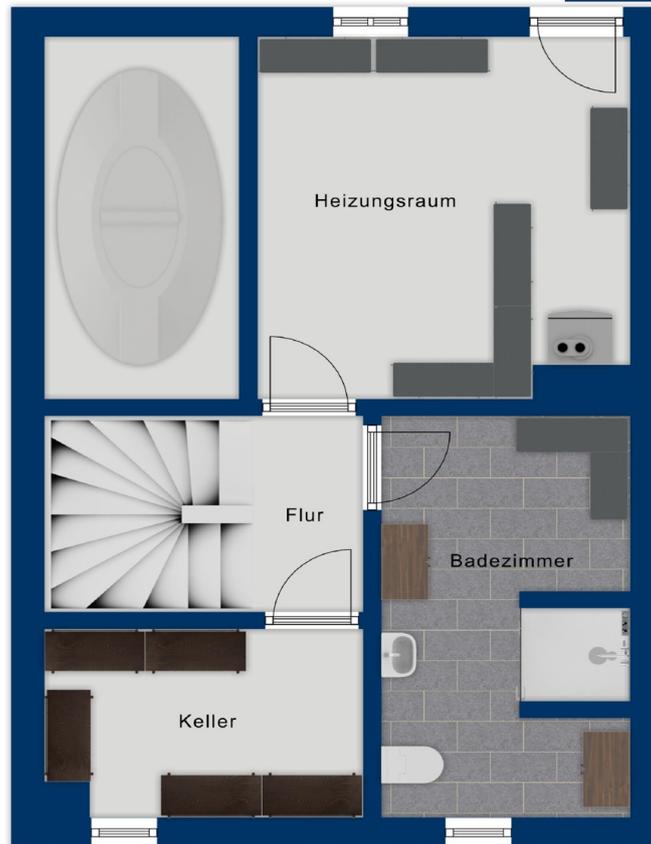
## Planimetrie

VP









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.39 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODICE OGGETTO: 25251013 - 82041 Oberhaching / Deisenhofen – Oberhaching

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Michael Zeller

---

Bleibtreustraße 14 Monaco - Solln/Grünwald

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)