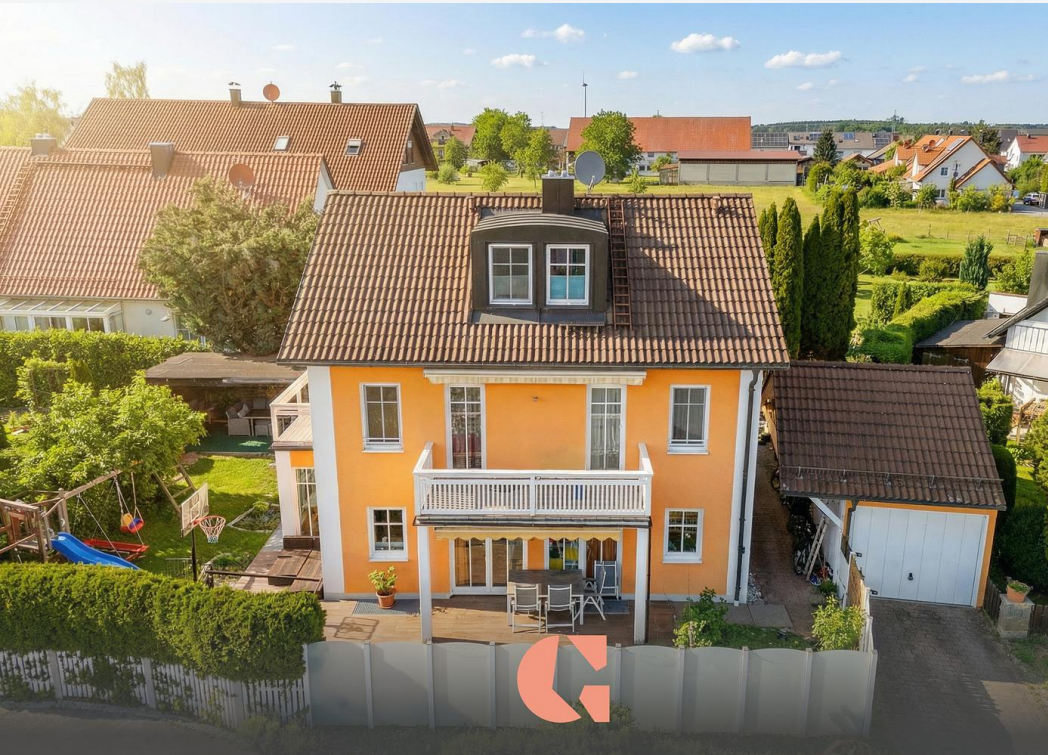




## 82256 Fürstenfeldbruck / Aich

Großzügiges 190 m<sup>2</sup> EFH im Münchener Umland - familienfreundlich und ruhig



**1.098.000 €**

Kaufpreis

**190,34 m<sup>2</sup>** **363 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



GRAF

### Ihr Ansprechpartner

**Graf Immobilien GmbH**

James Winter

Tel.: 00491733163384

[james.winter@grafimmo.de](mailto:james.winter@grafimmo.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	190,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	250,36 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	250,36 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	363 m <sup>2</sup>
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2
vermietbare Fläche	190

### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.098.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	01.03.2036
Baujahr (Haus)	2002
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	92.20
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C



### Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Haustiere	✓

### Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung	✓
-----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Bodenbelag

Laminat	✓
---------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- modernisiertes und gepflegtes Einfamilienhaus
- ruhige Lage an privatem Wendepunkt (Sackgasse) mit 1/6 Miteigentum - unabhängig vom Grundstück (exklusives und verkehrsberuhigtes Wohnumfeld)
- familienfreundliche Wohngegend
- ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr 2002
- 7 Zimmer
- Südwestterrasse mit Markise
- 2 Balkone
- Garten rund ums Haus (Bepflanzung mit Magnolien, Himbeeren, Pfingstrosen & Kirschbaum)
- Sichtschutzelemente aus Milchglas
- Grillkamin im Außenbereich
- überdachte Sitzecke im Garten
- Gartenhäuschen
- großzügiger Wohn- und Essbereich (ca. 50 m<sup>2</sup>)
- Oranier-Holzamin im Wohnzimmer mit Wärmespeicher (2024)
- hochwertige Einbauküche
- Fußbodenheizung im EG
- automatisch gesteuerte, elektr. Fußbodenheizung im Bad (1. OG)
- hochwertiger Laminatboden
- Rollläden an allen Fenstern
- voll unterkellert: großer Hobbyraum, Werkstatt, Heizungs- und Tankraum, separater Waschraum
- Garage + Außenstellplatz
- Potenzial für Photovoltaikanlage auf Haus- und Garagendach



- Möglichkeit zur Integration einer Einliegerwohnung und somit zur Nutzung als Zweifamilienhaus



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert im Garten spielen, während Sie auf der sonnigen Terrasse entspannen. Mit ca. 190 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 7 Zimmern und großem Garten bietet dieses gepflegte und modernisierte Einfamilienhaus genau die Lebensqualität, die junge Familien suchen. Das Haus liegt ruhig an einem privaten Wendeplatz (Sackgasse), der zu 1/6 Miteigentum ist. Dies sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld ohne Durchgangsverkehr.

Beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele mit Platz für Garderobe und Stauraum. Linker Hand befindet sich das Gäste-WC, rechter Hand führen die Treppen ins Obergeschoss und in den Keller.

Hochwertiges Laminat und stilvoll geflieste Bäder prägen die Ausstattung. Im Erdgeschoss sorgt eine Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort, an allen Fenstern sind Rollläden angebracht.

Der rund 50 m<sup>2</sup> große Wohn- und Essbereich bietet viel Platz für Sofalandschaft, Spielecke oder einen großen Esstisch. Ein Oranier-Holzkamin schafft an kühleren Tagen eine besonders gemütliche Atmosphäre. Die hochwertige Einbauküche mit Blick in den Garten macht das Kochen zum Vergnügen.

Die erweiterte Terrasse mit Markise und Grillkamin lädt zu geselligen Abenden ein. Eine überdachte Sitzecke im Garten sowie ein Gartenhäuschen bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer mit eigenem Balkon, ein großzügiges Bad mit Dusche und Wanne sowie ein weiteres Schlafzimmer. Das Bad im 1. OG verfügt über eine automatisch gesteuerte, elektrische Fußbodenheizung.

Das Dachgeschoss bietet zwei flexibel nutzbare Räume mit französischem Balkon, ergänzt durch ein Bad mit Dusche.

Haus ist voll unterkellert. Untergeschoss (ca. 57 m<sup>2</sup>) bietet eine Werkstatt, einen Hobbyraum, einen Heizungs- und Tankraum sowie einen separaten Waschkraum.

Garage, Außenstellplatz sowie Potenzial für eine Photovoltaikanlage runden dieses Angebot ab.

Ein Paradies für die ganze Familie – hier beginnt Ihr neues Kapitel!

## Lage

Willkommen in Aich, einem der idyllischsten und familienfreundlichsten Ortsteile von Fürstenfeldbruck. Hier erwartet Sie eine Wohnlage, die Ruhe, Sicherheit und Natur perfekt vereint – ein Ort, an dem Familien wirklich ankommen können.

Die Straße ist verkehrsberuhigt, ideal für Kinder, die hier unbeschwert spielen, Fahrrad fahren oder einfach die Nachbarschaft entdecken können. Gleichzeitig genießen Sie als Eltern die naturnahe Umgebung mit grünen Wiesen, weitläufigen Feldern und kleinen Wäldern – perfekt für Spaziergänge, Radtouren oder sportliche Aktivitäten an der frischen Luft.

Die familienfreundliche Infrastruktur lässt keine Wünsche offen: Der Kindergarten ist nur fünf Gehminuten entfernt. Grundschule und Gymnasium sind in ca. zehn Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, und ein spezieller Schulbus bringt die Kinder sicher und direkt zur Schule – ohne Zwischenstopps.

Öffentliche Verkehrsmittel sind praktisch vor der Haustür: Nur zwei Gehminuten entfernt liegt die nächste Bushaltestelle, und die S-Bahnstation Fürstenfeldbruck ist nur wenige Minuten entfernt.



So sind München, Augsburg oder das Umland problemlos erreichbar – ideal für Berufspendler und Familien, die das Leben in der Stadt mit dem Rückzug ins Grüne verbinden möchten.

Auch das Straßennetz überzeugt: Die Autobahnauffahrten zur A96 und A8 sind nur wenige Minuten entfernt. Pendler profitieren von kurzen Wegen, und Ausflüge ins nahe Starnberger Fünfseenland oder in die Alpen sind unkompliziert möglich.

Aich selbst besticht durch ein starkes Gemeinschaftsgefühl und die besondere Lebensqualität eines naturnahen Dorfes. Spielplätze, Sportmöglichkeiten und weitläufige Grünflächen sorgen dafür, dass Kinder hier rundum sorglos aufwachsen können, während Eltern die ruhige, erholsame Atmosphäre genießen. Die Kombination aus Sicherheit, Natur, Gemeinschaft und erstklassiger Infrastruktur macht diese Lage zu einem echten Traum für Familien, die Wert auf Lebensqualität, Wohlfühlen und ein harmonisches Miteinander legen.

Hier finden Familien ihren Platz zum Wachsen, Spielen und Entspannen – ein Ort, an dem Kindheitserinnerungen geschaffen werden und Eltern den Alltag entspannt genießen können.

Aich ist mehr als ein Wohnort: Es ist ein Zuhause, in dem jede Familie sich sofort willkommen fühlt.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 1.3.2036.  
Endenergieverbrauch beträgt 92.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

\*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird.  
Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.









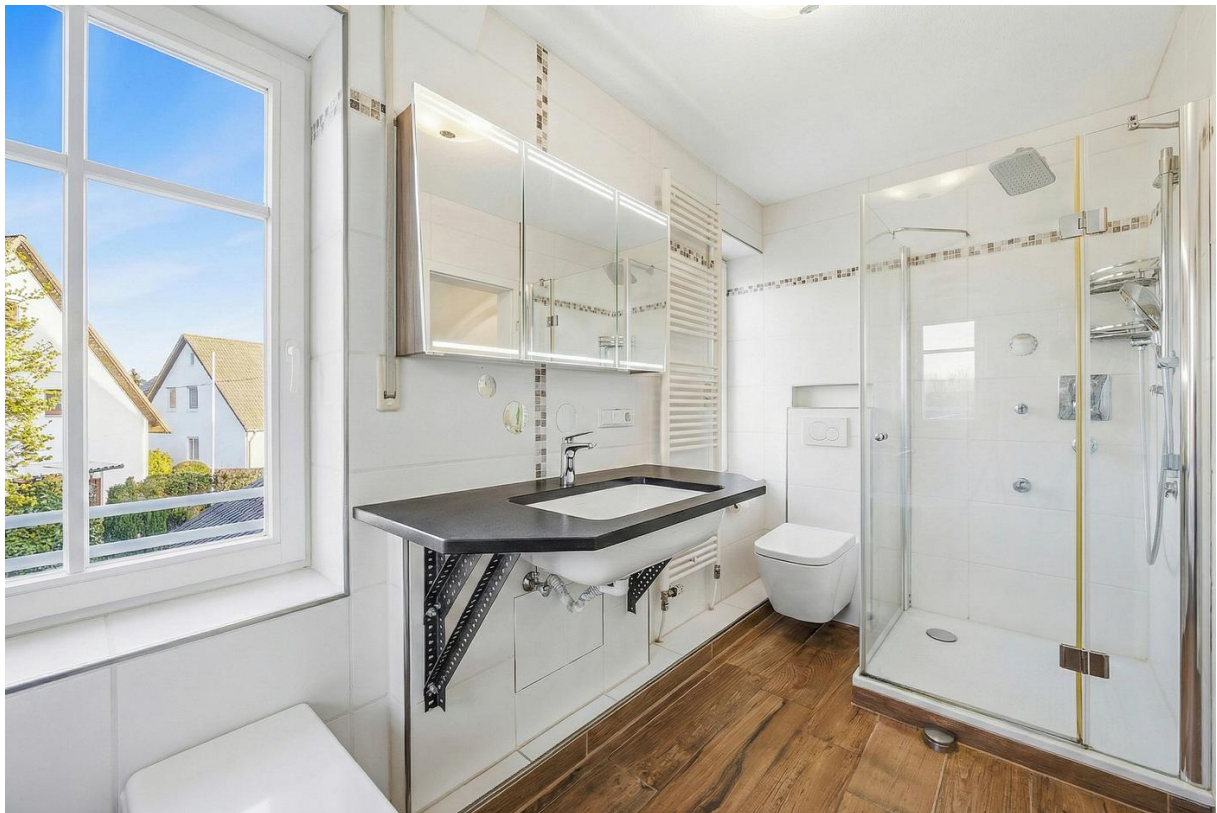
















  
GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac  
Vertrieb  
T +49 89 66 67 68 90  
M +49 152 256 948 77  
[lucia.ivinac@grafimmo.de](mailto:lucia.ivinac@grafimmo.de)