85391 Allershausen

Mehr Platz. Mehr vom Leben. Vielseitiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Mehrwert

Kaufpreis
895.000 €

Wohnfläche
280 m²

Zimmer
9

Ihr Ansprechpartner

Flemmer Immobilien

Felix Flemmer
08801914852
info@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	400 m²
Wohnfläche	280 m²
Zimmer	9
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	6
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	770 m²
Balkon / Terrassenfläche	20 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
Außencourtage	1,5% inkl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	26.02.2034
Ausstelldatum	26.02.2024
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Öl
Energieverbrauchkennwert	160.4

Zustand

Baujahr	1980
Zustand	modernisiert
letzte Modernisierung	2024

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Abstellraum	Ja
Heizungsart	Fußbodenheizung
WG-geeignet	Ja
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategor	

Objekt-Titel

Mehr Platz. Mehr vom Leben. Vielseitiges Ein-/Zweifamilienhaus mit Mehrwert

Lage-Beschreibung

Online-ID:
FZVTYGXR

Objekt-Nr.:
728

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Wohnen vor den Toren der Landeshauptstadt: Allershausen liegt nördlich der Münchner Schotterebene an der Mündung der Glonn in die Amper. Die 6000 Einwohner-Gemeinde ist durch die A9 ideal an München, aber auch die entgegengesetzte Richtung nach Ingolstadt und Nürnberg etc. ideal angebunden.
14 Gemeindeteile bilden Allershausen - darunter auch das idyllische Kirchdorf Tünzhausen, in dem sich dieses wunderschöne Objekt befindet.

Allershausen ist die größte Gemeinde im Westen der Region Freising und bietet neben einer schönen Ortsmitte ein attraktives Veranstaltungsangebot - idyllisch eingebettet zwischen Amper und Glonn auf der einen Seite, bestens erschlossen durch die Autobahn A9 auf der anderen Seite. Besonders hervorzuheben ist das begehbare Glonnufer in der „Neuen Ortsmitte“, das zum Verweilen einlädt. Auch die Uferpromenade mitten im Zentrum ist etwas ganz Besonderes. Die Pfarrkirche St. Joseph stellt ein weiteres Schmuckstück der Gemeinde dar. Allershausen ist aufgrund seines Freizeitangebotes bei den Landkreisbürgern sehr beliebt: Angefangen vom bunten Fest der Nationen über das viertägige Volksfest bis hin zum Leonhardiritt in Leonhardsbuch.
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich im Gemeindegebiet.

Ausstattungs-Beschreibung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- Echtholzparkett bzw. erlesenes Steinzeug
- Echtholztüren in Schreinerqualität (im EG jüngst erneuert)
- behagliche Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung im EG
- zahlreiche Deckenspots
- Kaminofen im Wohnzimmer
- insolierverglaste Holzfenster (2021 erneuert), elektrische Rollläden
- Tageslichtbäder mit Designausstattung, "hansgrohe"-Unterputzarmaturen
u.v.m.
- zusätzlich 2 Duschbäder + sep. WC
- große Werkstatt mit allen Anschlüssen
- Sauna
- fabelhafter Garten
- Doppelgarage (direkt vom Haus aus begehbar)
- zusätzliche oberirdische Stellplätze
u.v.m.

Objektbeschreibung

Ein Haus, wie geschaffen für all diejenigen, die sich mehr Platz wünschen - mit mehr Möglichkeiten und echten Mehrwerten, ob als großzügiges Ein- oder Zweifamilienhaus, als Mehrgenerationenhaus oder für "Wohnen und Arbeiten unter einem Dach", riesige Werkstatt und Nebenräume im Untergeschoß inklusive. Ein Haus, so vielseitig wie das Leben selbst!

Entsprechend wurde das Anwesen in Ortsrandlage, absolut ruhig an angrenzenden Feldern gelegen, in den vergangenen Jahren auch vielseitig genutzt: Einst von einem Handwerksmeister errichtet, der dort mit seiner Familie wohnte und zugleich Mitarbeiter in der hauseigenen Werkstatt, in Sozialräumen und im Büro wusste, wurde das Anwesen zuletzt von den Eigentümern als großes Familienhaus genutzt und die eigenständige Einheit im 1. Obergeschoß vermietet. Vieles ist hier denkbar.

Das stattliche Anwesen betritt man über ein sehr geräumiges Entrée (fast 26m²), welches das große Treppenhaus, Duschbad und ein separates Gäste-WC erschließt. Die eigentliche Hauptwohnung im Erdgeschoß des in leichter Hanglage errichteten Hauses bietet ein großzügiges Wohnzimmer samt behaglichem Kamin, eine nicht minder großzügige Wohnküche samt angrenzender Speis, ein Tageslichtbad in rustikaler Ausführung mit "wow"-Faktor sowie drei gut dimensionierte Schlaf-, Gäste- oder Kinderzimmer (über 12, über 15 bzw. knapp 17m² groß). Von allen Räumen schweift der Blick ins Grüne sowie über die große Terrasse, die sich über die gesamte Längsseite des Hauses erstreckt.
Im 1. OG steht eine weitere eigenständige Wohnung zur Verfügung mit einem fast 40 Quadratmeter großen Wohnzimmer, Bad (mit großem Dachflächenfenster), großer Wohnküche und Speis, Schlaf-/Kinderzimmer und Speicher. Schließlich das Kellergeschoß: Haustechnik, Öltank, ein Lagerkeller sowie die Waschküche sind hier ebenso untergebracht wie eine rund 50m² große Werkstatt, ob für Hobbybastler oder "echte" Handwerker. Ferner steht hier eine eigene 2-Zimmer-Einliegerwohnung zur Verfügung: Zwei Räume zu 16 bzw 20m² und ein Duschbad samt Sauna, ideal für Gäste, Aupair, als eigener Juniorbereich, als Mitarbeiterwohnung o.ä.
Vom Keller aus gelangt man auch direkt in die großzügige geflieste Doppelgarage. Insgesamt betrachtet ein faszinierendes Anwesen, das in jeder Hinsicht "etwas mehr" bietet, beziehbar im Herbst diesen Jahres. Worauf warten Sie noch...?

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.
Alle in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers bzw. von Dritten. Trotz sorgfältiger Recherche kann für etwaige Irrtümer keine Haftung übernommen werden. Zwischenverkauf vorbehalten.
Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, je eine Maklercourtage in Höhe von 1,5% inkl. 19% MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Im Übrigen gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen

KI-Staging

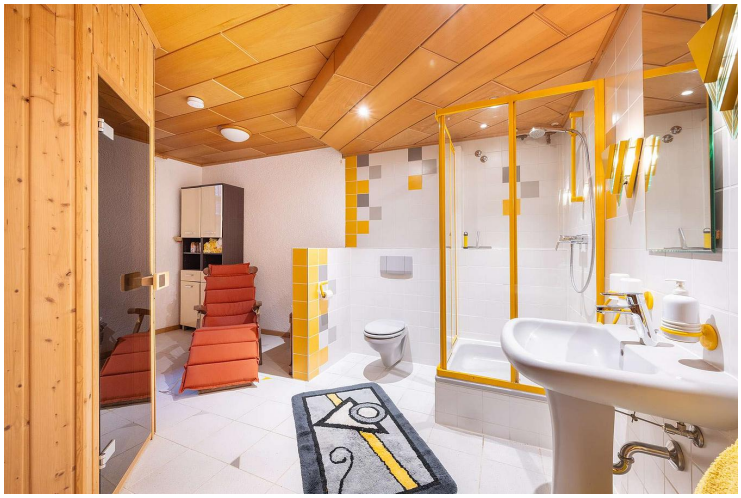
KI-Staging

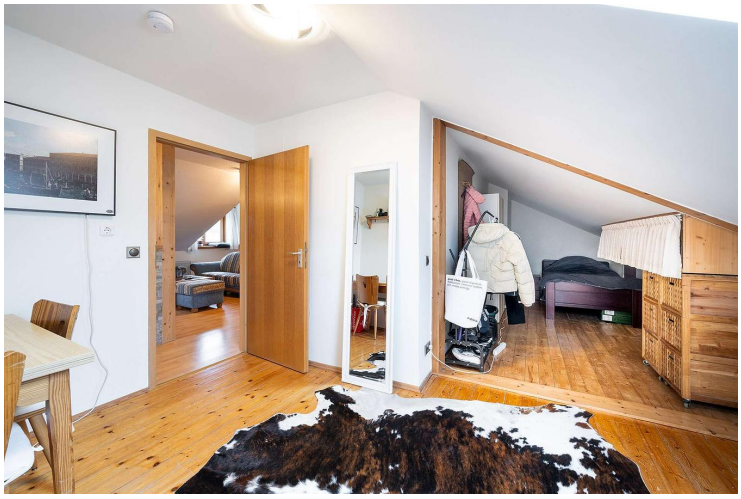
KI-Staging

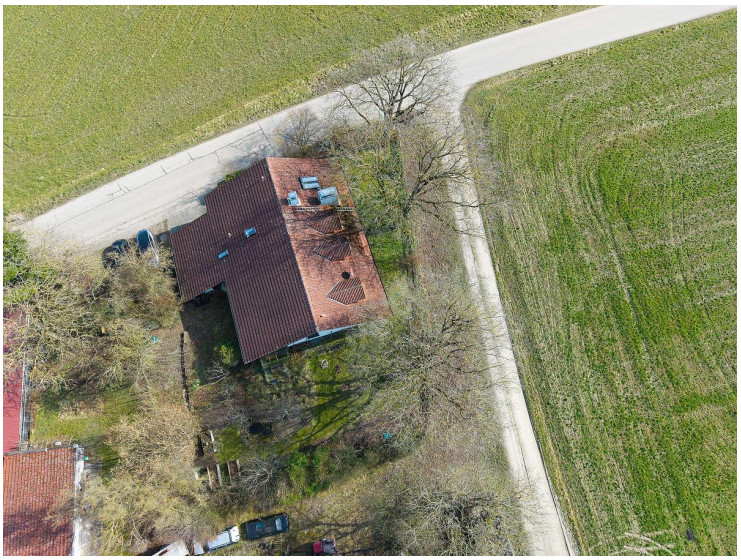
KI-Staging

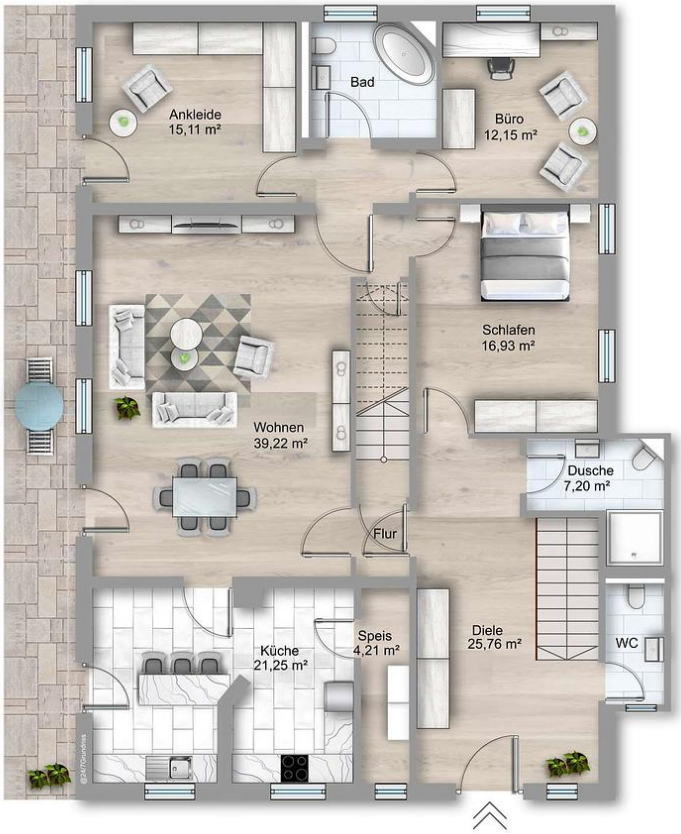
KI-Staging

KI-Staging








Ankleide
15,11 m²
Bad
Büro
12,15 m²
Schlafen
16,93 m²
Wohnen
39,22 m²
Dusche
7,20 m²
Flur
Küche
21,25 m²
Speis
4,21 m²
Diele
25,76 m²
WC

Bad
16,31 m²
Schlafen
14,92 m²
Wohnen
39,40 m²
Speicher
Küche
27,38 m²
Speis
8,28 m²

Bad
13,40 m²
Sauna
Arbeiten/Gäste
19,88 m²
Gäste
15,96 m²
Werkstatt
50,00 m²
Flur
H
Heizung
Öltanks
Vorraum
WM
WM
TR
TR
Wäsche
Kammer