



82178 Puchheim / Puchheim-Bahnhof

Investment: sanierungsbedürftige DHH in zentraler Lage von Puchheim



598.000 €

Kaufpreis

164,54 m² **818 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

7

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164,54 m ²
Nutzfläche	358,05 m ²
Gesamtfläche	358,05 m ²
Grundstücksfläche	818 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	165
Wohneinheiten	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	598.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	16.03.2036
Baujahr (Haus)	1969
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180.60
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F

Allgemeine Infos

verfügbar ab	vermietet
--------------	-----------



Zustand

Baujahr	1969
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- 1969 in Massivbauweise erbaut
- parkähnliches Grundstück mit 818 m² Fläche
- Öl-Zentralheizung (Bj. 1997)
- 5.000 Liter Öltank
- veraltete Elektrik
- doppelverglaste Holzfenster, großteils Originalzustand
- Fassade mit Ethernitverkleidung
- Dachgaube mit Dachterrasse im DG
- Garage mit doppelter Länge



Beschreibung

Diese 1969 erbaute Doppelhaushälfte befindet sich auf einem traumhaften, ca. 818 m² großen Grundstück mit parkähnlichem Garten in einer äußerst ruhigen Wohngegend Puchheims.

Derzeit wird das Haus als Mehrparteienhaus mit 3 Einheiten genutzt, die alle vermietet sind.

Erdgeschoss: seit 1992 vermietet, € 830,- Warmmiete
Obergeschoss: seit 2024 vermietet, komplexe Mietsituation
Dachgeschoss: seit 2005 vermietet, € 370,- Kaltmiete

Es herrscht bei zahlreichen Gewerken Sanierungsbedarf. Die doppelverglasten Holzfenster sind größtenteils im Originalzustand von 1969, wobei einige Fenster zwischenzeitlich erneuert wurden. Das Dachgeschoss ist wohnräummäßig ausgebaut und mit einer Dachgaube hell und großzügig gestaltet.

Aufgrund der ursprünglichen Planung und Nutzung als Zweifamilienhaus ist die Einheit im Dachgeschoss nicht vollständig abgeschlossen. In der Praxis wurde sie dennoch als eigene Einheit genutzt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver und ruhiger Wohnlage von Puchheim, im Ortsteil Puchheim-Bahnhof. Die Umgebung ist überwiegend von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Grünflächen und gewachsenen Nachbarschaften geprägt und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Der nahegelegene S-Bahnhof Puchheim (Linie S4) gewährleistet eine schnelle und komfortable Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie an umliegende Gemeinden. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufspendler. Ergänzend verkehren mehrere Buslinien regelmäßig innerhalb der Stadt sowie in die umliegenden Orte und sorgen so für eine gute und unkomplizierte Erreichbarkeit.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar. Darüber hinaus stehen diverse Restaurants, Cafés und Dienstleistungsangebote im Umfeld zur Verfügung. Familien profitieren von einem guten Angebot an Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen.

Die Nähe zu Grün- und Erholungsflächen bietet zudem einen hohen Freizeitwert. Spazier- und Radwege sowie verschiedene Sportmöglichkeiten sorgen für eine ausgewogene Kombination aus urbanem Komfort und naturnahem Wohnen.

Über die nahegelegenen Verkehrsachsen besteht eine sehr gute Anbindung an die Bundesstraße B2 sowie an die Autobahnen A8 und A99, wodurch auch weiter entfernte Ziele schnell erreichbar sind. Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre gelungene Verbindung aus Ruhe, Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.3.2036.
Endenergiebedarf beträgt 180.60 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

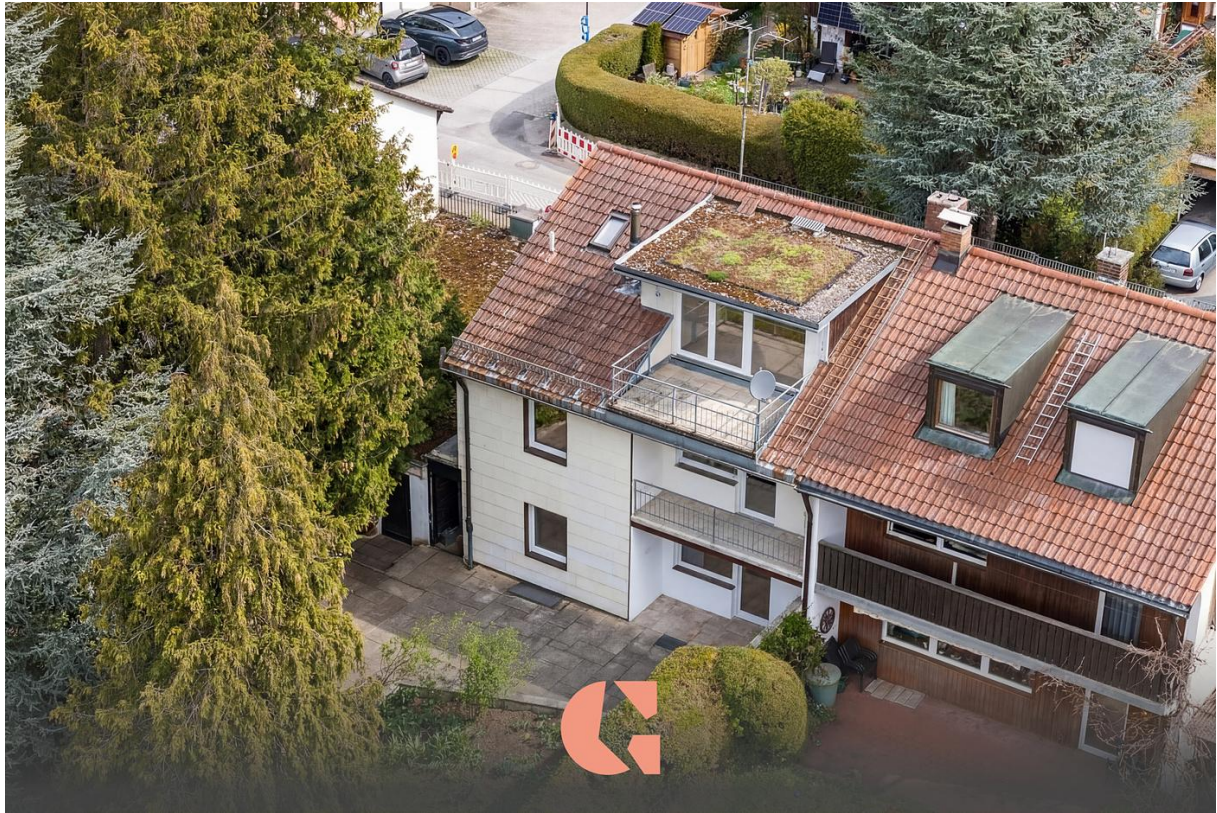


Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages 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.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de