



82041 Oberhaching / Deisenhofen

Charmantes Einfamilienhaus mit Erweiterungspotenzial auf großzügigem Grundstück



1.895.000 €

Kaufpreis

140 m²

Wohnfläche

1184 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	140 m²
Nutzfläche	180 m²
Grundstücksfläche	1.184 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.895.000 €
Aussen-Courtage	*3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	17.02.2036
Baujahr (Haus)	1959
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	337.70
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1959
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
Westen	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- ruhiges Grundstück in sonniger Ausrichtung
- charmantes Einfamilienhaus in S-Bahn-Nähe
- doppelt verglaste Kunststofffenster (Baujahr: 1997)
- Viessmann Öl-Heizung mit Niedertemperaturkessel (Baujahr: 1997)
- Parkettboden in den Wohnräumen
- Teppichboden im Obergeschoss
- teilweise sanierte Badezimmer
- manuelle Jalousien vorhanden / elektrische Jalousie beim Terrassenzugang
- geräumiger Wohnbereich mit Gartenzugang
- großflächiger Kellerraum mit Abstellfläche
- zusätzlicher Dachspeicher vorhanden
- Anbau möglich
- Garage vorhanden



Beschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Oberhaching befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.184 m². Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern und steht für ein familienfreundliches, wertstabiles Umfeld mit viel Grün und hoher Lebensqualität im Münchner Süden.

Das Haus verfügt über ca. 140 m² Wohnfläche. Diese umfasst die klassischen Wohnräume in Erd- und Obergeschoss; zusätzliche Nutzflächen stehen im Keller, im Speicher sowie in den Nebenräumen zur Verfügung. Vom Windfang aus gelangen Sie in die Garage, in ein vielseitig nutzbares Durchgangszimmer (derzeit als Werkstatt genutzt) sowie direkt in den Wohnbereich. Die Diele im Erdgeschoss verbindet die Räume auf praktische Weise miteinander. Auf der rechten Seite befinden sich ein Zimmer (aktuell als „Bauernstube“ genutzt) sowie das Badezimmer und das Treppenhaus, gegenüber liegt die Küche. Das Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen, nach Westen ausgerichteten Terrasse bildet gemeinsam mit dem angrenzenden Essbereich (derzeit als Arbeitszimmer genutzt) den zentralen Lebensmittelpunkt des Hauses.

Vor dem Durchgangszimmer befindet sich eine weitere, nach Süden ausgerichtete Terrasse ohne direkten Zugang vom Haus. Hier bietet sich – vorbehaltlich baurechtlicher Genehmigung – attraktives Potenzial, etwa für einen Wintergarten, ein Atelier oder eine Erweiterung mit direkter Anbindung an den Innenraum.

Im Obergeschoss erschließt der Flur zwei Schlafzimmer, das Badezimmer, eine kleine separate Küche gegenüber der Treppe sowie einen Abstellraum, der sich beispielsweise als begehrter Kleiderschrank nutzen ließe. Zusätzlich steht ein Speicher zur Verfügung.

Der Keller bietet mit Waschküche, Abstellraum und einem geräumigen Hobbyraum weitere Nutzfläche und vielfältige Möglichkeiten.

Der besondere Reiz dieser Immobilie liegt im behutsamen Umgang mit dem Bestand und den sich daraus ergebenden Entwicklungsmöglichkeiten.

Lage

Oberhaching - Naturnah und hervorragend angebunden

Oberhaching zählt heute zu den wohlhabendsten und beliebtesten Gemeinden im südlichen Landkreis München und verfügt über eine exzellente Infrastruktur. Einen entscheidenden Entwicklungsschub erhielt der Ort durch den Bau der Eisenbahn, der dem damaligen Dorf neue Impulse verlieh.

Die Eisenbahnlinie gibt es nun seit 1856. Die Verpflegungsstation für die Arbeiter beim Bau der Eisenbahn, ist nun heute die Kugler Alm, welche angeblich der Erfinder der Radler-Maß sein soll. Der Biergarten ist vor allem für Radfahrer ein sehr beliebtes Ausflugsziel der Münchner und der Bewohner der umliegenden Gemeinden. Die vielen Naherholungsgebiete in Oberhaching wie z. B., das Gleißental, der Perlacher-, Grünwalder und Deisenhofener-Forst sorgen für eine ausgezeichnete und idyllische Freizeitgestaltung.

Mit einer Vielzahl an Ärzten, Schulen, Kitas, Sportangeboten und Gastronomie bietet Oberhaching alles, was das tägliche Leben angenehm macht. Familien, Aktive, Tierfreunde und Kinder fühlen sich hier schnell zuhause.

Oberhaching verfügt über eine eigene Ausfahrt an der Autobahn A 995, die den Münchner Stadtteil Giesing mit dem Autobahnkreuz München-Süd verbindet. Dort trifft die A 995 auf die A 8 und die



A 99, wodurch Oberhaching optimal an das überregionale Straßennetz angebunden ist.

Am Bahnhof Deisenhofen, der zur Gemeinde Oberhaching gehört, hält die S-Bahnlinie S3 (Mammendorf – Holzkirchen). Zusätzlich verkehren hier Regionalzüge der Bayerischen Regiobahn auf der Strecke München – Holzkirchen – Rosenheim (RB 58). Das lokale Busnetz wurde in den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut und verbessert. Aktuell verkehren unter anderem die Linien 222 und 224 sowie der Biberger Bürgerbus, der die Ortsteile wie Oberbiberg mit dem Bahnhof verbindet.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.2.2036.
Endenergiebedarf beträgt 337.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

*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. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.

Christian Borbe
Geschäftsleiter
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 930 24
christian.borbe@grafimmo.de