Allershausen

Viel Raum fürs Familienleben – mit Galerie, Sauna und Outdoor-Kamin

Objektnummer: 26185020



KAUFPREIS: 739.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 168.31 m^2 • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 373 m^2

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26185020
Wohnfläche	ca. 168.31 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1988
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	739.000 EUR
Haustyp	Doppelhaushälfte
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.06.2033
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	93.21 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	1988

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Die Immobilie

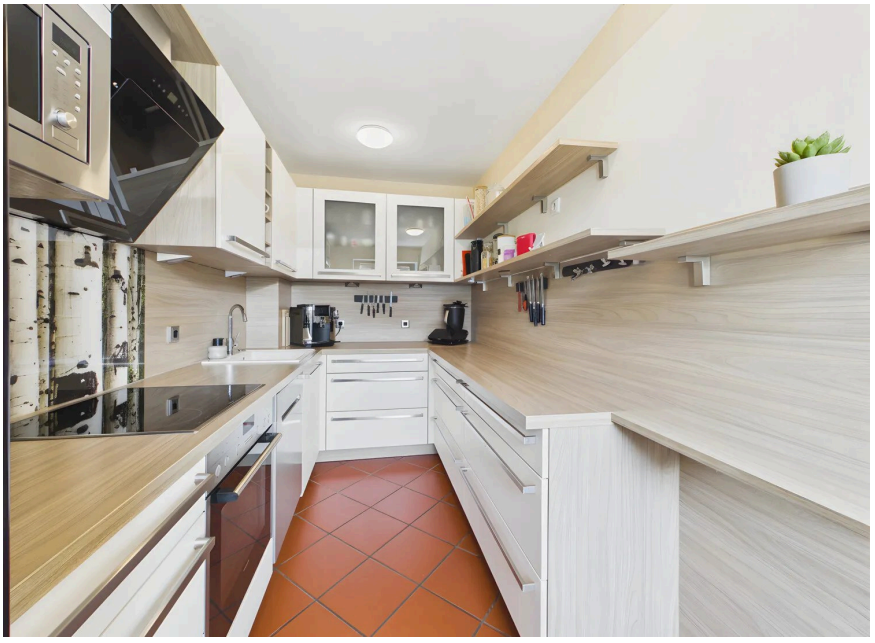




Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

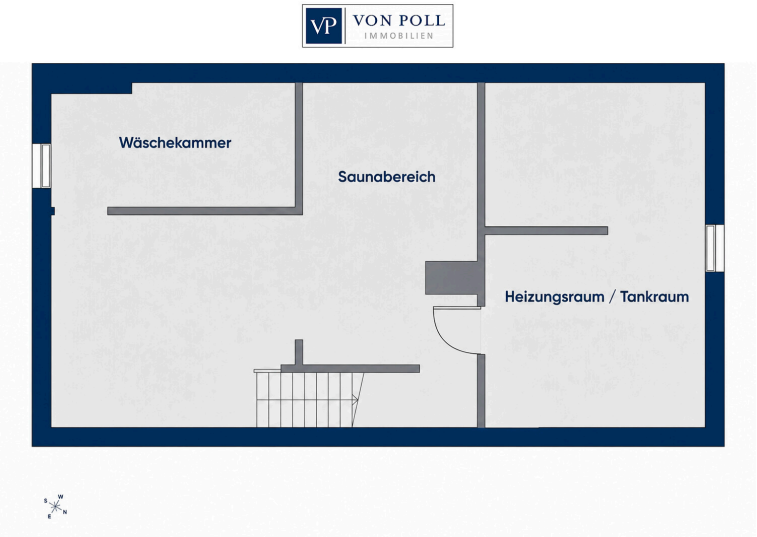
Die Immobilie

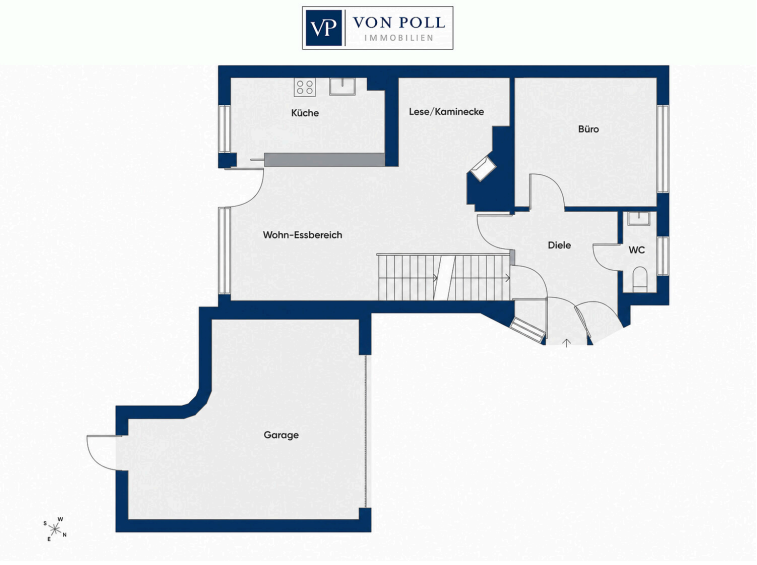


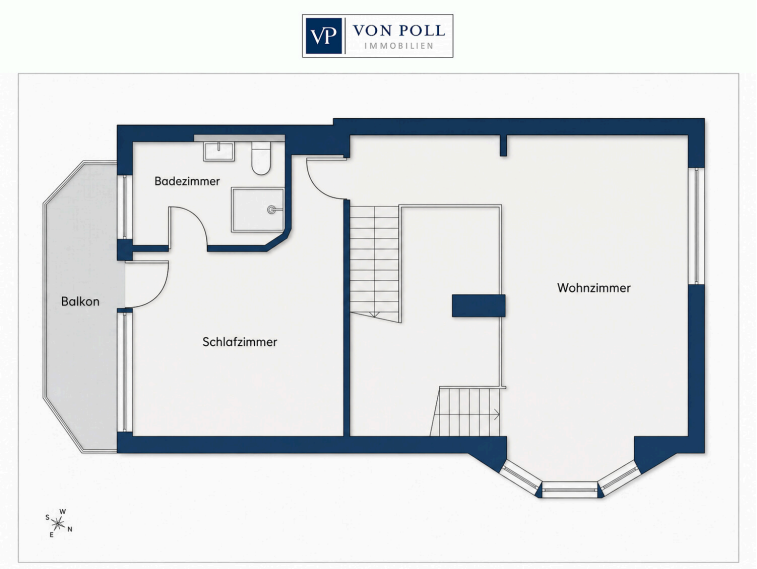


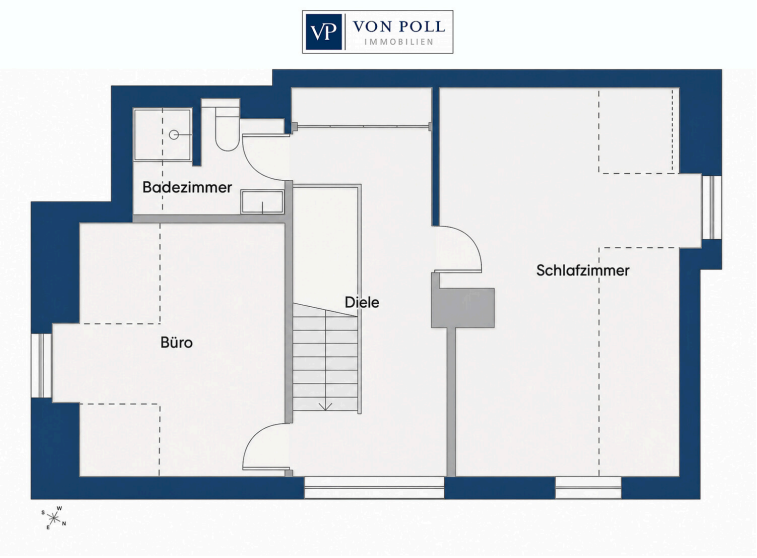
Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Ein erster Eindruck

Dieses Haus wurde 1988 nach den Plänen eines Architekten gebaut und zeichnet sich durch eine solide, ungewöhnlich konsequente Bauweise aus. Es besteht vollständig aus Vollziegeln – einschließlich der Geschossdecken und des massiven Ziegeldachs – und kommt ohne Beton aus. Die natürlichen, langlebigen Baustoffe tragen zu einem angenehmen Raumklima sowie zu einem guten Wärme- und Schallschutz bei. Mit der Energieeffizienzklasse C bietet das Haus eine solide energetische Grundlage. Der nachhaltige Gedanke zeigt sich hier vor allem in der beständigen Bauqualität, der langen Nutzungsdauer und dem verantwortungsvollen Erhalt der Immobilie.

Schon im Erdgeschoss wird deutlich, dass das Haus für einen vielseitigen Familienalltag geplant wurde. Der großzügige Eingangsbereich bietet ausreichend Platz zum Ankommen. Direkt daneben liegen das 2013 erneuerte Gäste-WC und ein helles Zimmer, das sich je nach Lebensphase als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder zusätzliches Kinderzimmer nutzen lässt.

Der Essbereich bildet den Mittelpunkt des Hauses. Durch die offene Raumhöhe bis zur Galerie wirkt er großzügig, ohne seine wohnliche Atmosphäre zu verlieren. Hier ist Platz für gemeinsame Mahlzeiten, Hausaufgaben am Esstisch oder einen langen Abend mit Familie und Freunden. An kühleren Tagen sorgt der Kamin für angenehme Wärme. Die angrenzende und 2018 modernisierte Einbauküche ist vollständig ausgestattet und praktisch in den Wohnbereich eingebunden. So bleiben Kochen und Familienleben miteinander verbunden.

Über die Steintreppe gelangen Sie auf die offene Galerie im Obergeschoss. Dieser Bereich lässt sich als zusätzliche Wohnlounge, Leseplatz oder ruhiger Rückzugsort nutzen. Das angrenzende Elternschlafzimmer verfügt über ein 2014 modernisiertes Bad en Suite und einen eigenen Südbalkon. Hier findet man morgens oder am Ende des Tages einen geschützten Platz im Freien.

Im Dachgeschoss stehen zwei weitere gut geschnittene Räume sowie ein zweites Badezimmer zur Verfügung. Der größere Raum kann durch das Wiedereinsetzen einer Trennwand wieder in zwei Zimmer aufgeteilt werden. Damit lässt sich das Haus flexibel an die Bedürfnisse einer wachsenden Familie anpassen und bietet bei Bedarf bis zu vier Schlafzimmer. Kinderzimmer, Homeoffice und Gästezimmer müssen sich somit nicht gegenseitig ausschließen.

Auch das Untergeschoss bietet mehr als reine Abstellfläche. Eine moderne Sauna mit angrenzendem Ruhebereich schafft die Möglichkeit, nach einem langen Arbeitstag oder am Wochenende zu Hause abzuschalten. Gleichzeitig stehen weitere praktische Flächen für Wäsche, Vorräte und Haustechnik zur Verfügung.

Der nach Süden ausgerichtete Garten ist überschaubar, gut nutzbar und bietet ausreichend Platz zum Spielen, Gärtnern und Erholen. Auf der Terrasse kann gemeinsam gegessen werden, während Kinder im Garten spielen. Der direkt an das Haus anschließende, überdachte Freisitz erweitert den Wohnraum in den Garten. Durch den offenen Außenkamin lässt sich dieser geschützte Platz auch an kühleren Abenden angenehm nutzen.

Ein bereits gepflasterter Bereich bietet Platz für einen Pool oder eine zusätzliche Sitzecke. Die eigene Grundwasserpumpe ermöglicht eine praktische und ressourcenschonende Bewässerung des Gartens. Ein Gartengerätehaus sorgt für Stauraum, während die großzügige Doppelgarage und ein weiterer Außenstellplatz ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder und die Dinge des Familienalltags bieten.

Seit 2010 wurden rund 90.000 € in die Pflege und Modernisierung des Hauses investiert. Neben den erneuerten Bädern wurden 2015 die Öltanks ausgetauscht. Auch die bestehende Heizungsanlage wurde schrittweise technisch überarbeitet und zwischen 2022 und 2024 mit einem neuen Steuergerät, einem neuen Brenner und einem neuen Brauchwasserspeicher ausgestattet. Dadurch präsentiert sich die Immobilie heute als gepflegtes, beständiges Zuhause, das eine Familie langfristig begleiten kann.

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Ausstattung und Details

* Einbauküche
* Sauna
* Bad en Suite
* Gartengerätehaus
* Brunnen zur Gartenbewässerung
* überdachter Freisitz
* großzügige Doppelgarage
* Stellplatz
* biologische Vollziegelbauweise

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohngebiet im nördlichen Teil der oberbayrischen Gemeinde Allershausen im Landkreis Freising. Das Umfeld ist überwiegend von Einfamilienhäusern und kleineren Wohngebäuden geprägt, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Kindergärten und die Grund- und Mittelschule – sind im nahegelegenen Ortszentrum schnell erreichbar. Zudem bieten die umliegenden Wiesen, Felder und die nahe Glonn schöne Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für Autofahrer als auch für Nutzer des öffentlichen Nahverkehrs äußerst praktisch. Ein zentraler Vorteil ist die direkte Anschlussstelle an die Autobahn A9 (München – Nürnberg), die nur wenige Minuten entfernt liegt. Dadurch erreichen Sie die Münchner Innenstadt in etwa 30 bis 35 Minuten, während der Flughafen München sowie die Domstadt Freising lediglich 15 bis 25 Minuten entfernt sind. Über den Münchner Verkehrs- und Tarifverbund (MVV) sorgen zudem verschiedene Regionalbuslinien für eine verlässliche Anbindung an die umliegenden S- und Regionalbahnhöfe in Freising (S1) und Petershausen (S2), von wo aus regelmäßige Zugverbindungen in Richtung München, Landshut und Regensburg bestehen.

Objektnummer: 26185020 - 85391 Allershausen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bernd Strohmeier

General-von-Nagel-Straße 8, 85354 Freising
Tel.: +49 8161 14 016-0
E-Mail: freising@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com