Allershausen

Ihr Traum vom Eigenheim am Park: Baugrundstück in modernem Wohngebiet von Allershausen

Objektnummer: 26185021



KAUFPREIS: 352.000 EUR • GRUNDSTÜCK: 426 m²

Objektnummer: 26185021 - 85391 Allershausen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26185021 - 85391 Allershausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26185021

Kaufpreis	352.000 EUR
Objektart	Grundstück
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises

Objektnummer: 26185021 - 85391 Allershausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26185021 - 85391 Allershausen

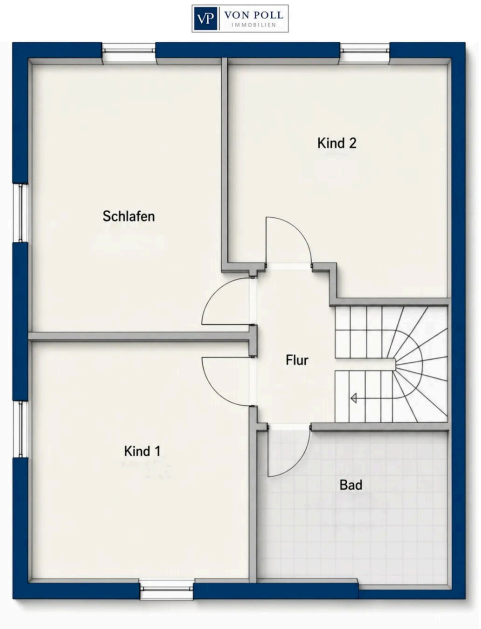
Die Immobilie





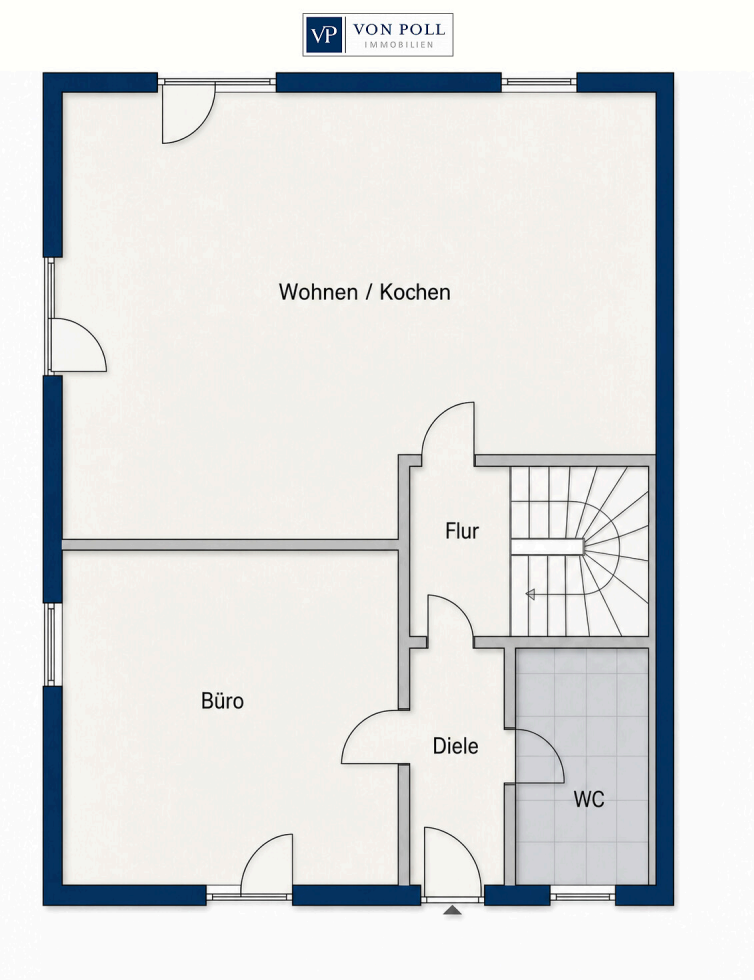
Objektnummer: 26185021 - 85391 Allershausen

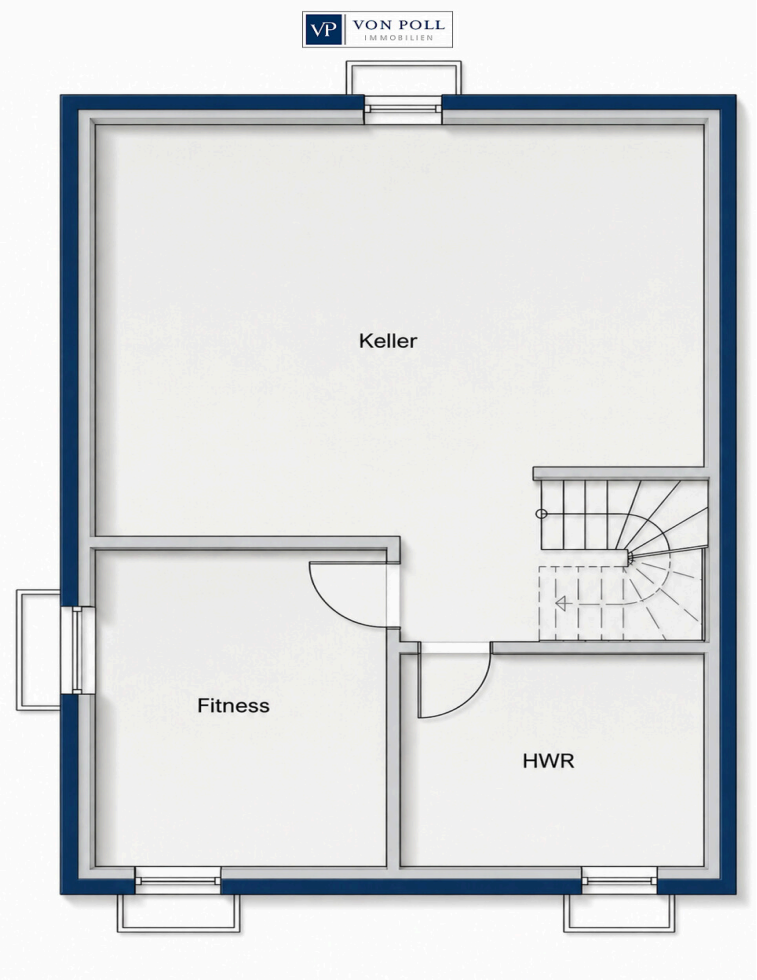
Die Immobilie



Objektnummer: 26185021 - 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: 26185021 - 85391 Allershausen

Ein erster Eindruck

In gut angebundener Lage von Allershausen im Landkreis Freising entsteht ein Zuhause, das Alltag und Lebensqualität angenehm miteinander verbindet. Das ca. 426 m² große, rechteckige und ebene Grundstück liegt in einer bevorzugten Randlage eines neu entstandenen Wohngebiets – ruhig, familienfreundlich und zugleich nah an allem, was täglich wichtig ist.

Schon morgens fällt der Blick aus dem künftigen Wohnbereich ins Grüne. Der Garten grenzt unmittelbar an einen öffentlich angelegten, unverbaubaren Grünzug mit Spielplatz. Statt auf eine weitere Häuserreihe blicken Sie hier auf eine artenreiche Wiese und den offenen Ortsrand. Kinder können draußen spielen, während Sie auf der Terrasse den Tag ausklingen lassen. Fußwege direkt am Grünzug laden zu einer kleinen Runde am Abend, zum Spaziergang mit dem Kinderwagen oder zu den ersten Fahrradtouren ein. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt auf der anderen Seite über eine verkehrsberuhigte Straße – ein Umfeld, in dem man gerne ankommt und sich schnell zuhause fühlt.

Auch der Alltag bleibt angenehm unkompliziert. Schulen, Kindergärten, Ärzte, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind in Allershausen bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Wer beruflich Richtung München, Freising oder Flughafen unterwegs ist, profitiert von der nahen A9 und kurzen Wegen in die gesamte Metropolregion. So bleibt nach Feierabend mehr Zeit für Familie, Freunde und das eigene Zuhause.

Der rechtskräftige Bebauungsplan schafft klare Rahmenbedingungen und zugleich viel Spielraum für ein modernes Familienhaus. Vorgesehen ist die Bebauung mit einer exklusiven Doppelhaushälfte. Die zulässige zweigeschossige Bauweise und eine traufseitige Wandhöhe von bis zu 6,50 m ermöglichen zwei vollwertige, hohe Etagen ohne einschränkende Dachschrägen im Obergeschoss. Unter dem harmonischen Satteldach mit einer Dachneigung von 25° kann zusätzlichern Stauraum entstehen.

Das rund 10 × 8 Meter große Baufenster eröffnet vielfältige Möglichkeiten für eine zeitgemäße Architektur. Die Gesamt-Grundflächenzahl beträgt 0,525 einschließlich Stellplätzen und Zufahrten. Die maximale Grundfläche des Hauptgebäudes darf bei einem Einzelhaus bis zu 80 m² betragen.

Das Grundstück liegt im Lärmpegelbereich IV. Durch moderne dreifach verglaste Fenster und eine kontrollierte Wohnraumlüftung lässt sich dennoch ein angenehm ruhiges, energieeffizientes Wohnklima schaffen – selbst dann, wenn draußen das Leben weitergeht.

Wie ein mögliches Zuhause aussehen kann, zeigen bereits anspruchsvolle, bezugsfertige Entwurfsplanungen für eine moderne Doppelhaushälfte.
Im Erdgeschoss entstehen auf rund 77 m² Wohn- und Nutzfläche großzügige Bereiche für das tägliche Familienleben. Kochen, Essen und Wohnen gehen offen ineinander über und bilden das Herz des Hauses. Während in der Küche das Abendessen vorbereitet wird, spielen die Kinder im Wohnbereich oder laufen direkt hinaus in den Garten am Park. Durch den freien Blick ins Grüne wirkt dieser Raum besonders offen und freundlich.
Ein zusätzliches, ca. 15 m² großes Zimmer lässt sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder späteres Kinderzimmer nutzen. Eine einladende Diele, ein Flur sowie ein vollwertiges Gäste-WC mit integrierter Dusche ergänzen das Erdgeschoss und sorgen dafür, dass das Haus auch im Alltag praktisch funktioniert.

Im Dachgeschoss bietet eine reine Wohnfläche von ca. 66 m² einen geschützten Rückzugsort für die Familie. Neben dem Elternschlafzimmer stehen zwei geräumige Kinderzimmer mit jeweils rund 15 m² zur Verfügung – ausreichend Platz für Bett, Schreibtisch, Spielsachen und persönliche Rückzugsbereiche. Das gut 8 m² große Familienbad mit Badewanne und Dusche wird zum entspannten Ort für den Start in den Tag oder das gemeinsame Abendritual.

Hier entsteht nicht nur ein Haus, sondern ein Zuhause mit kurzen Wegen, viel Grün und Raum für die nächsten Lebensphasen. Ein Ort für das erste gemeinsame Eigenheim, für Familienfrühstücke am Wochenende, spielende Kinder im Garten und ruhige Abende mit Blick auf die Wiese.

Objektnummer: 26185021 - 85391 Allershausen

Alles zum Standort

Allershausen präsentiert sich als eine idyllische, familienfreundliche Gemeinde im Landkreis Freising, die durch ihr stetiges Bevölkerungswachstum von etwa 7,3 % in den letzten fünf Jahren eine besonders hohe Wohnraumnachfrage erfährt. Die ländliche Lage verbindet sich hier harmonisch mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und einer hervorragenden Anbindung an München, den Flughafen sowie Freising über die nahegelegene A9. Dieses ausgewogene Umfeld, geprägt von einer sicheren Atmosphäre und einem hohen Anteil an Familien und Erwerbstätigen, schafft ideale Voraussetzungen für ein behagliches und zukunftsorientiertes Wohnen.

Die Gemeinde besticht durch ihre ruhige und naturnahe Lebensqualität, die insbesondere Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld bietet. Hier finden Kinder und Eltern gleichermaßen Raum für Entfaltung und Gemeinschaft. Die überschaubare Größe von Allershausen fördert ein vertrautes Miteinander, das von gegenseitiger Unterstützung und einem starken Gemeinschaftsgefühl geprägt ist.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Freizeitmöglichkeiten dazu ein, aktive Stunden im Grünen zu verbringen: Sportbegeisterte erreichen in nur wenigen Gehminuten moderne Sportanlagen, während mehrere liebevoll gestaltete Spielplätze zum unbeschwerten Spielen und Entdecken einladen. Die umliegenden Parks bieten zudem erholsame Rückzugsorte für die ganze Familie.

Bildungseinrichtungen sind fußläufig gut erreichbar: Die Grundschule und Mittelschule Allershausen liegen etwa 14 Minuten zu Fuß entfernt und gewährleisten kurze Wege für die Jüngsten. Ergänzend dazu unterstützt das Kinder-, Mütter- und Familienzentrum e.V. Familien mit vielfältigen Angeboten und schafft so ein unterstützendes Netzwerk.

Auch im Gesundheitsbereich ist für das Wohl der Familie bestens gesorgt. Ärzte und Apotheken sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, darunter die Praxis von Dr. Lindenauer und die Kranich-Apotheke, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und schneller Versorgung vermittelt.

Allershausen bietet somit jungen Familien ein harmonisches Lebensumfeld, in dem Sicherheit, Bildung und Freizeit nahtlos ineinandergreifen. Die Gemeinde vereint ländliche Ruhe mit urbaner Anbindung und schafft so den perfekten Rahmen für eine glückliche und sorgenfreie Zukunft.

Objektnummer: 26185021 - 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