Sparkassen
Immobilien-Service




**Objekt-Nr. 1/20/020-021/013975**

82239 ALLING

# Bezugsfreies RMH mit Südwest-Garten und Garage im schönen Alling bei Fürstenfeldbruck!

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 115 m² | ca. 179 m² | 5 | 585.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **585.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **5.086,96 €** |
| Wohnfläche | **ca. 115 m²** |
| Zimmer | **5** |
| Grundstücksfläche | **ca. 179 m²** |
| Verfügbar ab | **sofort** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Modernisierungen | **2022** |
| Baujahr | **1966** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etagen | **3** |
| Separate WCs | **1** |
| Bad mit | **Dusche, Fenster** |

| | |
|---|---|
| Boden | **Fliesen, Teppich, Laminat** |
| Kabel-/Sat-TV | **Ja** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Stellplatz · Anzahl | **1** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **26.11.2035** |
| Ausstellungsdatum | **27.11.2025** |
| Endenergiebedarf | **149,6 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |
| Befeuerungsart | **Öl** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Diele

# Objektbeschreibung

Das Reihenmittelhaus wurde im Jahr 1966 auf einem ca. 179 m² großen, real geteilten Grundstück errichtet. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 115 m². Über den Eingangsbereich mit Windfang erreicht man die Diele, die Küche, das Gäste-WC sowie das Wohnzimmer. Die Küche ist mit einer gut erhaltenen Einbauküche ausgestattet und verfügt über 3 große Fenster. Das Wohnzimmer wirkt durch die große Fensterfront sehr hell und freundlich. Von hier hat man Zugang auf die sonnige Südwest-Terrasse mit angrenzendem, eingewachsenem Garten. Hier befindet sich ein praktisches Gartenhäuschen und die Terrasse verfügt über eine Markise. Im 1. Obergeschoss befinden sich zwei Schlafräume, ein Büro sowie das Badezimmer. Das raumhoch geflieste Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die beiden Schlafräume sind rechteckig geschnitten und lassen sich daher gut möblieren. Im Dachgeschoss befindet sich ein ausgebautes Dachstudio sowie ein weiterer, kleiner Raum für Staumöglichkeit. Das Untergeschoss verfügt über einen großen Hobbyraum, sowie über einen Heizungsraum samt Waschraum. Im gesamten Haus müssten Schönheitsreparaturen vorgenommen werden. Das Haus wurde über die Jahre liebevoll instandgehalten, unter anderem nennenswert ist, der Austausch der Fenster 2003 im ganzen Haus, die Erneuerung des Dachs samt Dämmung im Jahr 2011 und die Öl-Brennwertanlage samt Zubehör wurde im Jahr 2012 erneuert. Die letzte größere Maßnahme war die Balkonsanierung im 1. Obergeschoss inkl. neuer Geländer im Jahr 2022. Eine Einzelgarage gehört ebenfalls zum Angebot.
Das Objekt ist frei und kann jederzeit nach Absprache besichtigt werden.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de




Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

# Lagebeschreibung

Alling liegt inmitten der beiden größeren Städte Fürstenfeldbruck (ca. 8 Kilometer entfernt) und Germering (ca. 8 Kilometer entfernt), zwischen zwei langgezogenen Hügeln. Die Gemeinde Gilching ist 4 Kilometer entfernt. München, Fürstenfeldbruck sowie Germering sind über die hervorragende Straßenanbindung (z.B.: St2069, B2, A99) erreichbar. Weitere Anbindungen gibt es mit dem Bus 852 nach FFB mit S4 über Alling, oder nach Germering zur S8 und S5 oder mit dem Bus X900 nach FFB zur S4, oder nach Gilching zur S8 und S5 und weiter nach Starnberg. Zu den umliegenden Supermärkten sind es nur ungefähr 400 Meter. Unter anderem sind auch diverse Sportvereine, mehrere Banken, eine Grundschule, ein Kindergarten, ein Kinderhort, eine Kinderkrippe mit Mittagsbetreuung und einige Restaurants vorhanden.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Küche




KI-generiert: Wohn- Esszimmer

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Terrasse

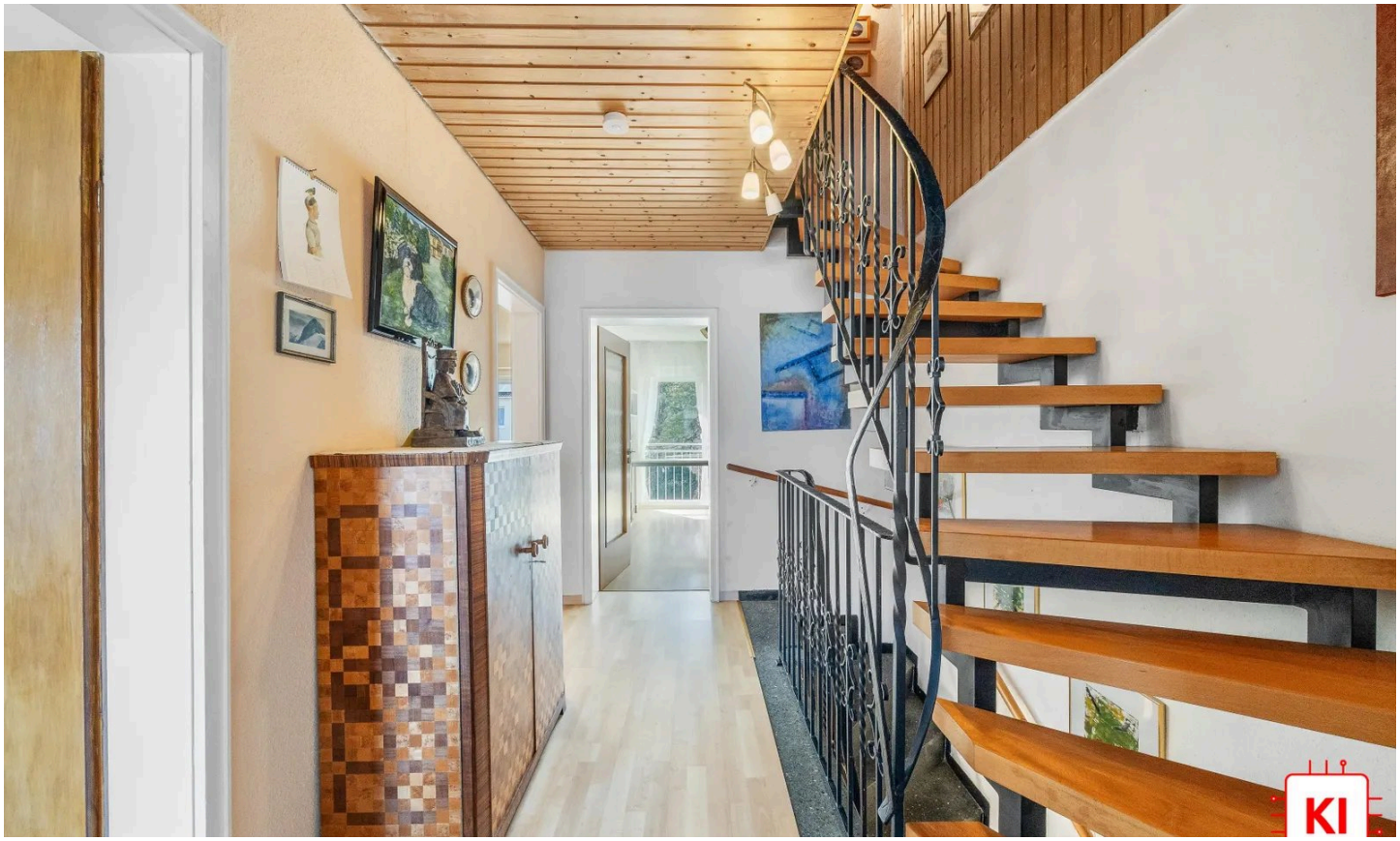



KI-generiert: Gäste WC

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de



KI-generiert: Flur OG



KI-generiert: Bad mit Dusche

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Eltern




KI-generiert: Balkon Eltern

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Kind 1




KI-generiert: Kind 2 - Büro

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Ausgebautes DG




KI-generiert: Beispiel DG

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert: Hobbykeller




KI-generiert: Heizung

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de




KI-generiert:Heizung-Waschraum

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Bastian Nießeler

Tel. 089 2167 595 84

Bastian.Niesseler@sis.de

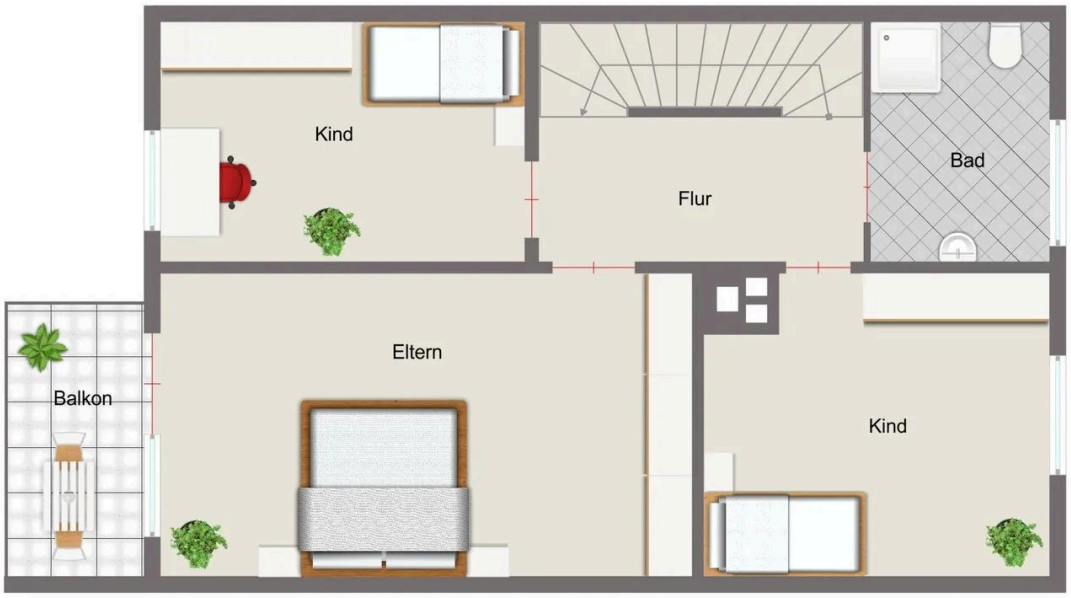



Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de




1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de




Kellergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de

# Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Speicherabteil

# Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.  Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Bastian Nießeler
Tel. 089 2167 595 84
Bastian.Niesseler@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Bastian Nießeler

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 84

E-Mail: Bastian.Niesseler@sis.de

Diese Immobilie online