85445 Oberding, Aufkirchen

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wohlfühlambiente, uneinsehbarer Garten-Oase und Photovoltaik



Kaufpreis
1.350.000 €

Wohnfläche
281 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Markus Zeitler
+49 89 159455-0
anfragen.gw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	400 m²
Wohnfläche	281 m²
Zimmer	5
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	4
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	840 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1999
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	03.08.2036
Ausstelldatum	03.08.2026
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchkennwert	118.7

Zustand

Baujahr	1999
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2025

Austattung

Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Wohlfühlambiente, uneinsehbarer Garten-Oase und Photovoltaik

Lage-Beschreibung

Die bayerische Gemeinde Oberding im Landkreis Erding vereint ländliche Idylle mit moderner Lebensqualität vor den Toren Münchens. Eingebettet in das Erdinger Moos, zeichnet sich die aufstrebende Kommune mit mehr als 6.000 Einwohnern durch eine außergewöhnliche Familienfreundlichkeit und erstklassige Freizeitmöglichkeiten aus.

Online-ID:
TELWSFEL

Objekt-Nr.:
HS 1936

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ein ausgezeichnetes Betreuungs- und Bildungsangebot mit modernen Kitas, einer Grundschule sowie einer fußläufig erreichbaren Montessori-Grund- und Mittelschule schafft beste Voraussetzungen für Familien. Zwei Gymnasien in rund drei Kilometern Entfernung sowie zwei Realschulen in ähnlich kurzer Distanz ergänzen das vielfältige Schulangebot. Verkehrsarme Wohngebiete, Spielplätze und ein lebendiges Vereinsleben sorgen für ein harmonisches und behütetes Umfeld, in dem Gemeinschaft großgeschrieben wird. Auch Tennis- und Reitmöglichkeiten stehen im nahen Umfeld zur Verfügung. Der nur wenige Kilometer entfernte Golfclub Eichenried, alljährlicher Austragungsort der renommierten BMW Open, zählt zu den „Leading Golf Clubs of Germany".

Die Natur direkt vor der Haustür bietet pure Entspannung. Ob Spaziergänge im Notzingermoos, Radtouren entlang der Isarauen oder Schwimmen im Kronthaler Weiher, der Erholungswert ist riesig. Für abwechslungsreiche Erlebnisse sorgt zudem die unmittelbare Nähe (ca. drei Kilometer) zur bezaubernden Herzogstadt Erding mit der bekannten Therme Erding. Dank der schnellen Anbindung an München (S-Bahn ab Erding) und den Flughafen (per Bus quasi ab der Haustür) verbindet Oberding ländlichen Charme perfekt mit urbaner Flexibilität.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bodenbeläge: Solnhofener Platten im Erdgeschoss; Stabparkett im Obergeschoss (ausgenommen die Bäder, hier Solnhofener Platten); Teppichboden in den drei Hobbyräumen (Untergeschoss)
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss und beiden Obergeschoss-Bädern
- bulthaup-Einbauküche mit Holz-Fronten (Amerikanischer Ahorn), Granit-Arbeitsflächen, großzügiger Koch-/Arbeitsinsel samt Edelstahl-Spüle, Dining Bar und viel Stauraum, ausgestattet mit Induktionskochfeld und zwei Gas-Kochflammen (Gaggenau), Abluft-Dunstabzug, extrabreitem Backofen (Gaggenau), Geschirrspüler, Side-by-Side Kühl-Gefrier-Kombination (Bosch) und Deckenspots; anschließende Speisekammer mit Einbau-Regalen und Außenzugang
- Masterbad en suite (Obergeschoss), gestaltet mit Solnhofener Bodenplatten und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Eckwanne, Duschkabine, Doppel-Waschtisch (bulthaup) mit Naturstein-Platte (Granit), Keuco-Armaturen, bulthaup-Unterschrank, Spiegel, Glasregal, Dusch-WC (Toto), Fußbodenheizung und Handtuchwärmer
- Kinderbad en suite (Obergeschoss), zugänglich von beiden Kinderzimmern, analog zum Masterbad gestaltet, ausgestattet mit Duschkabine, Doppel-Waschtisch mit Naturstein-Platte (Granit), Hansa-Armaturen, Spiegel, WC, Fußbodenheizung und Handtuchwärmer
- Geräumiges Gäste-WC (Erdgeschoss), ausgestattet mit Naturstein-Waschtisch, Spiegel, zwei Wandleuchten und WC; ausbaubar zum Duschbad
- Zusätzliches Duschbad im Untergeschoss
- Masterbad en suite, gestaltet mit Solnhofener Bodenplatten und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit
- Maßeinbauten: Garderobenschrank im Eingangsbereich, raumteilendes Bibliotheksregal mit integrierter Schiebetür zwischen Wohnbereich und Arbeitszimmer, Bücherregale im Arbeitszimmer, offene Schränke in der Masterankleide, je eine Schlafempore in den Kinderzimmern
- Beamer und Leinwand im Wohnbereich
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach verglast
- Video-Gegensprechanlage mit Display im Erd- und im Obergeschoss
- Außenanlagen: Toranlage, schöne Granit-Zuwegung, zwei Granit-Terrassen mit jeweils einer elektrischen Markise (Markilux), Mähroboter (Husqvarna)
- Zwei Einzelgaragen, jeweils mit funkgesteuertem Tor und geräumigem Dachspeicher; eine der Garagen ist mit einer Wallbox ausgestattet
- Gasheizung, erneuert in 2023, ebenso der Wasserspeicher
- 8-kW-Photovoltaik-Anlage, installiert im Jahr 2022
- Vorbereitung für eine Wärmepumpe
- Vorbereitung für einen Außenpool an der Außenwand

Objektbeschreibung

Ein großzügiger Grundriss, das sonnendurchflutete Ambiente und eine gepflegte Ausstattung machen dieses Objekt zu einem idealen Familiendomizil. Die Räumlichkeiten verteilen sich über ca. 281 m² und umfassen einen Wohn-/Essbereich mit offener Küche, ein Arbeitszimmer, drei Schlafzimmer und insgesamt drei Bäder. Im Untergeschoss kommen wohnlich gestaltete Hobbyräume sowie Abstell- und Hauswirtschaftsflächen hinzu. Ein uneinsehbarer Garten erweitert das Wohnen nach draußen. Bei der Planung lag der Fokus auf einem durchdacht geschnittenen, familiengerechten Raumkonzept und großen Fensterfronten, die einen ungehinderten Lichtfluss erlauben.

Das Objekt stammt aus dem Baujahr 1999 und befindet sich in ausgezeichnetem Zustand. Natursteinböden und Stabparkett, Maßeinbauten und eine bulthaup-Einbauküche schaffen ein zeitlos-attraktives Zuhause mit Wohlfühlambiente. Die Gasheizung wurde 2025 erneuert; im Jahr 2022 wurde eine 8-kW-Photovoltaik-Anlage installiert.

Hervorzuheben ist die absolut ruhige Lage in einem sympathischen, intakten Wohnviertel mit niedriger Bebauung. Mit Kitas und mehreren Schulen (darunter Montessori), vielen Sportmöglichkeiten und der nahegelegenen S-Bahn steht eine äußerst familienfreundliche Infrastruktur zur Verfügung. Erwähnenswert ist auch die Nähe zum Münchner Flughafen, der die Wohnqualität jedoch in keiner Weise beeinträchtigt.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen





















