Einfamilienhaus in Pipinsried

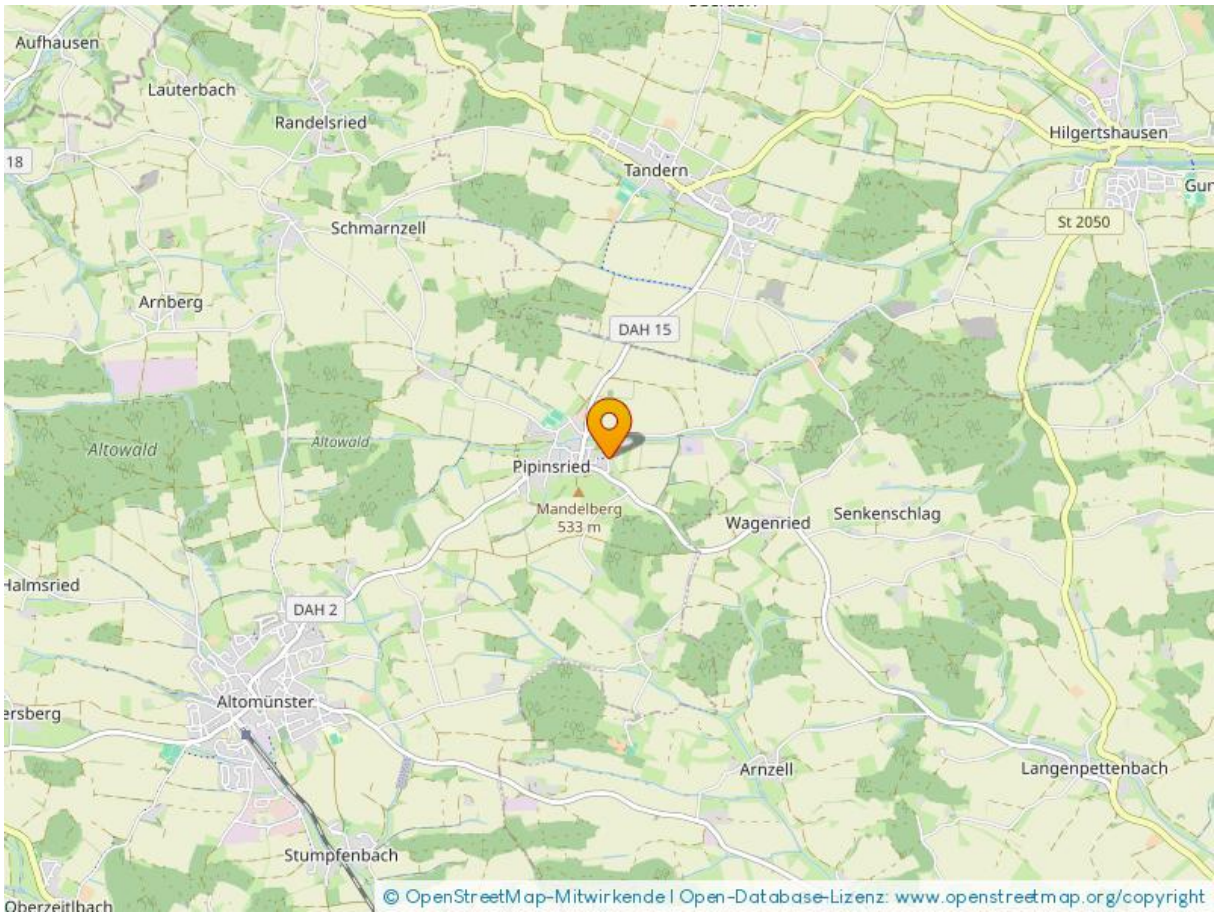
Neubau zur individuellen Fertigstellung



Objekt ISV-80010
85250 Altomünster | Pipinsried

Kaufpreis: 695.000,00 €
zzgl. 3,57% Maklercourtage inkl. ges. MwSt.

Lagebeschreibung



Pipinsried ist ein ruhiges Pfarrdorf im Markt Altomünster im Nordwesten des Landkreises Dachau und gehört zur Metropolregion München. Der Ort liegt rund 4 km nordöstlich des Hauptortes Altomünster an der Kreisstraße DAH 2 und ist über einen straßenbegleitenden Radweg mit Altomünster verbunden. Hier lebt man ländlich, naturnah und dennoch mit guter Erreichbarkeit des Großraums München.

Im Ort selbst gibt es einen gemeindlichen Kindergarten, die Pfarrkirche, ein aktives Vereinsleben – unter anderem mit dem FC Pipinsried – sowie Haltestellen der MVV-Regionalbuslinien. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken sowie die Grund- und Mittelschule befinden sich im ca. 4 km entfernten Altomünster. Weiterführende Schulen und ein umfassendes Versorgungsangebot gibt es in Markt Indersdorf, Dachau und Aichach.

Die Umgebung lädt zur Erholung im Grünen ein: Felder, Wiesen und Feldwege beginnen direkt am Grundstück und laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Das Dachauer Hinterland mit seinen Wäldern und Badeseen bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien.

In Altomünster befindet sich der Endhaltepunkt der S-Bahn-Linie S2; die Fahrzeit bis München Hauptbahnhof beträgt rund eine Stunde. Mit dem Auto erreichen Sie die Autobahn A8 in ca. 20 km, die Kreisstadt Dachau in ca. 25 km, Augsburg in ca. 35 km, das Münchner Zentrum in ca. 45 km und den Flughafen München in ca. 50 km.

Das Haus liegt in der Heimbergstraße am östlichen Ortsrand von Pipinsried – einer ruhigen Anliegerstraße, die als Sackgasse in einer Wendeplatte endet und nur von Anwohnern befahren wird. Östlich schließen sich landwirtschaftliche Flächen an, die einen weiten, unverbauten Blick in die Landschaft ermöglichen. Die Ortsmitte mit der Pfarrkirche ist rund 500 m entfernt.

Daten

ImmoNr	ISV-80010
Objektart	Haus
Objekttyp	Freistehendes Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Grundstücksfläche	ca. 699 m²
Wohnfläche	ca. 155 m²
Anzahl Zimmer	6 (Wohnen/Essen, Gästezimmer, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer; Küche)
Anzahl Badezimmer	2 (EG und OG, vorinstalliert)
Baujahr	Wohnhaus (EG/OG): 2024/2025 Keller (UG): 2002 Doppelgarage: 2002
Zustand	Neubau im Ausbau – Innenausbau und Außenanlagen noch nicht fertiggestellt
Verfügbarkeit	sofort, leerstehend
Barrierefreiheit	barrierefreier Ausbau möglich (bodenebene Duschen, Treppenlift nachrüstbar)
Energieausweis	Bedarfsausweis (Vorschau vom 16.07.2024): Effizienzklasse A+, Energieträger Strom, Baujahr Gebäude/Wärmeerzeuger 2024
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung in allen Wohngeschossen
Garage	Doppelgarage, Baujahr 2002, ca. 31 m² Nutzfläche; mit Vordach und gepflasterter Vorfläche
Photovoltaik	PV-Anlage (22 Module) mit 10-kWh-Stromspeicher und Notstrom-Box
Etagen	UG / EG / OG
Keller	voll unterkellert, Baujahr 2002, ca. 77 m² Nutzfläche (Technik, Fitness, 2 Lagerräume, Flur)
Grundfläche / GRZ	ca. 183 m² / 0,262
Geschossfläche / GFZ	ca. 285 m² / 0,407
Dist. Kindergarten (km)	im Ort
Dist. Autobahn (km)	ca. 20 km (A8, Anschlussstellen Odelzhausen bzw. Dasing)
Dist. Zentrum (km)	ca. 0,5 km zur Ortsmitte Pipinsried, ca. 4 km nach Altomünster
Dist. S-Bahn (km)	ca. 4 km (S2, Endhaltepunkt Altomünster)
Dist. Bus (km)	im Ort (MVV-Regionalbuslinien)
Dist. Flughafen (km)	ca. 50 km (Flughafen München)
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	ca. 4 km (Altomünster)
Außen-Provision	3,57 % inkl. ges. MwSt.

Beschreibung

Dieses freistehende Einfamilienhaus wurde 2024/2025 als Neubau in massiver Bauweise auf dem bestehenden, voll unterkellerten Kellergeschoss des Vorgängerhauses errichtet. Der Rohbau, die Gebäudehülle und die moderne Haustechnik sind fertig – der Innenausbau ist weit fortgeschritten, aber noch nicht abgeschlossen. Damit bietet das Haus etwas Seltenes: einen energieeffizienten Neubau, den Sie nach Ihrem eigenen Geschmack vollenden können.

Mit rund 155 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen ist viel Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich der Wohn-/Essbereich, die Küche, ein Gästezimmer, ein Bad sowie die Diele mit Treppe – alle wichtigen Räume liegen damit auf einer Ebene. Da der Innenausbau noch offen ist, lässt sich das Haus barrierefrei ausbauen: In den Bädern können bodenebene Duschen umgesetzt werden, und an der Treppe ins Obergeschoss kann bei Bedarf ein Treppenlift nachgerüstet werden. So lässt sich das Haus auf jede Lebensphase ausrichten. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, ein weiteres Bad und eine Loggia hinter der großflächig verglasten Ostgiebelfassade. Das Obergeschoss kragt zur Garten- und Südseite aus, sodass darunter überdachte Freibereiche entstehen – ideal für Terrasse oder Sitzplatz.

Fassade, Dach und Fenster sind neu: Die Außenwände sind mit einem Wärmedämmverbundsystem gedämmt, das Satteldach mit Zwerchgiebel ist mit dunklen Dachsteinen gedeckt. Beheizt wird das Haus über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung; eine Photovoltaikanlage mit Stromspeicher ist bereits installiert.

Das Grundstück mit ca. 699 m² liegt am ruhigen Ortsrand mit freiem Blick in die Landschaft.

Die Vorzüge im Überblick:

- Energieeffizienter Neubau 2024/2025 (Bedarfsausweis-Vorschau: Klasse A+)
- Wärmepumpe, Fußbodenheizung, PV-Anlage mit 10-kWh-Speicher bereits eingebaut
- Innenausbau nach eigenem Geschmack – Böden, Fliesen, Türen und Farben frei wählbar
- Großzügiges Grundstück von ca. 699 m² am ruhigen Ortsrand mit unverbautem Blick
- Barrierefreier Ausbau möglich – bodenebene Duschen umsetzbar, Treppenlift nachrüstbar
- Voll unterkellert, Doppelgarage
- Sofort verfügbar

Ob Handwerker, Selbstausbauer oder Familie mit klaren Vorstellungen: Hier kaufen Sie die solide, moderne Basis eines Neubaus zu einem Preis, der den noch ausstehenden Ausbau berücksichtigt – und gestalten Ihr Zuhause von Anfang an so, wie Sie es sich wünschen.

Impressionen Außenansicht



Außenansicht mit Photovoltaikanlage



Außenansicht



Überdachter Freibereich unter dem auskragenden Obergeschoss



Freier Blick in die Landschaft



Gartenseite mit Doppelgarage – Außenanlagen noch anzulegen



Doppelgarage mit Vordach

Impressionen Innenausbau



Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss



Wohn-/Essbereich im Erdgeschoss



Küchenraum im Erdgeschoss



Gästezimmer im Erdgeschoss



Badezimmer im Erdgeschoss – vorinstalliert



Treppe vom Erdgeschoss ins Obergeschoss



Obergeschoss mit Glasgiebel



Obergeschoss



Zimmer im Obergeschoss mit Blick ins Grüne



Zimmer im Obergeschoss



Badezimmer im Obergeschoss – vorinstalliert



Technikraum im Untergeschoss

Umgebung



Wendeplatte der Heimbergstraße



Wendeplatte der Heimbergstraße

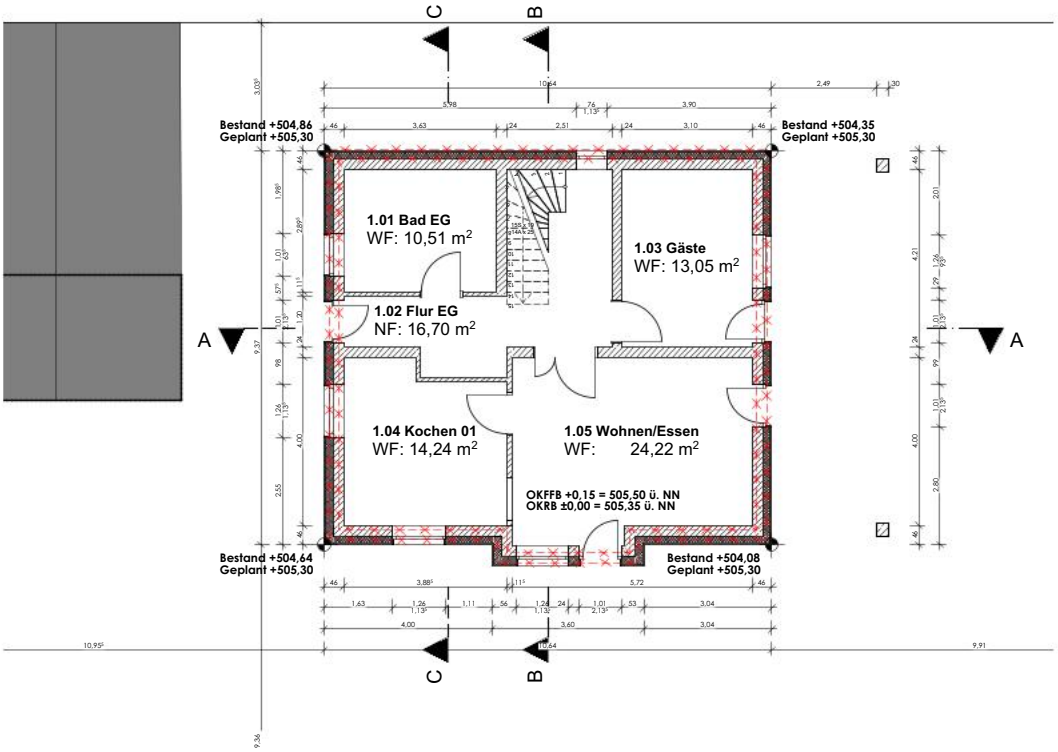


Heimbergstraße

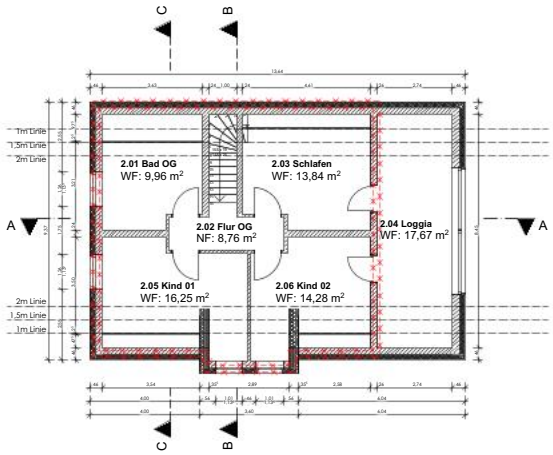


Fuß- und Radweg in der Nachbarschaft

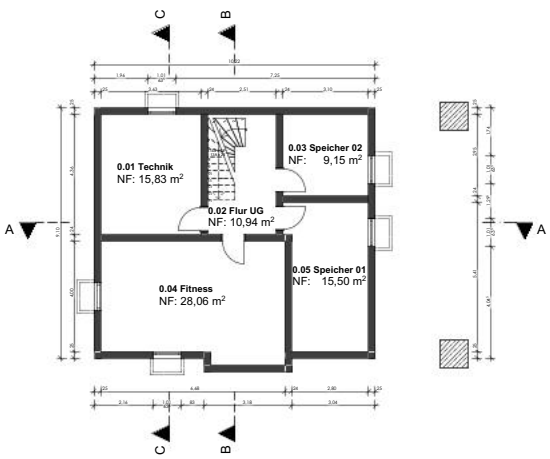
Grundriss Erdgeschoss



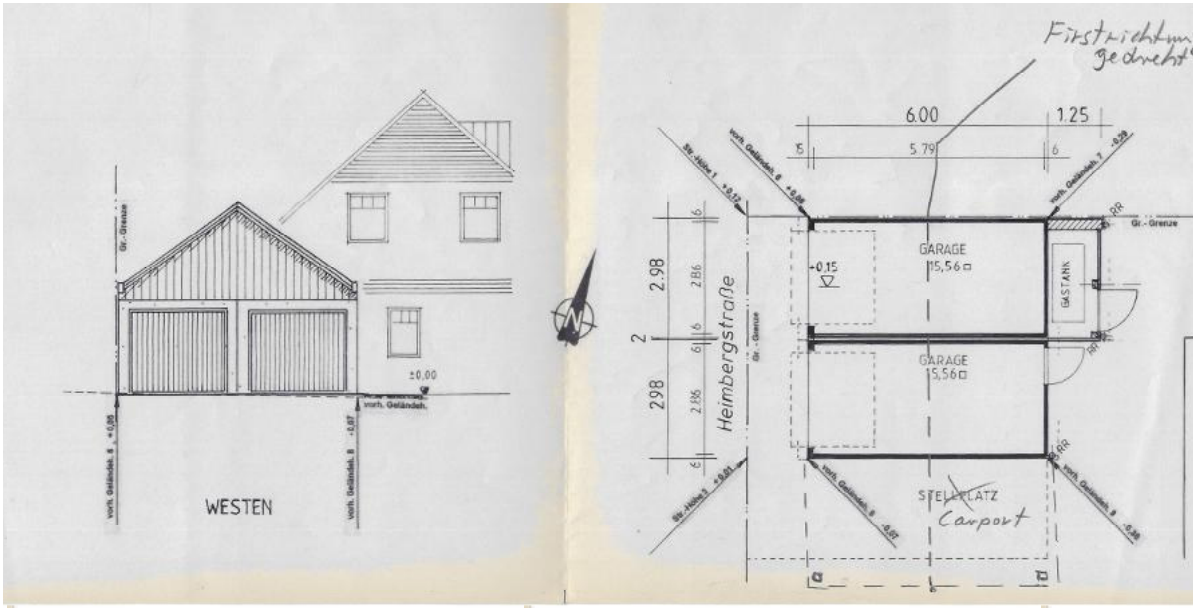
Grundriss Obergeschoss

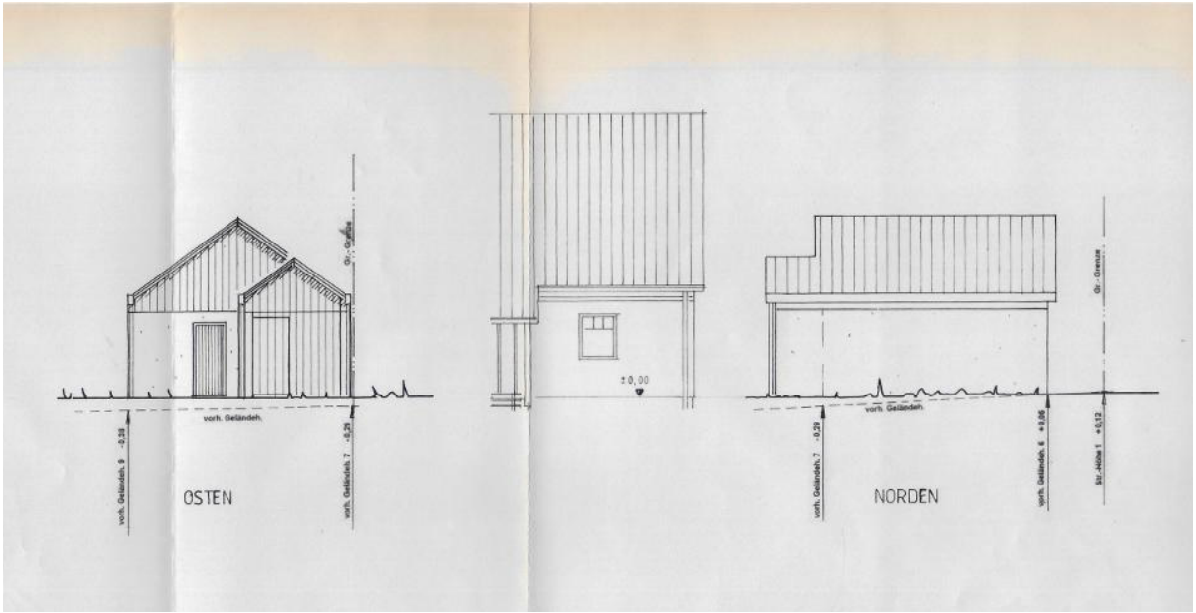


Grundriss Untergeschoss



Bauplan Garage





Haftungsausschluss

Die in diesem Exposé enthaltenen Angaben beruhen auf den Informationen der Eigentümerseite, den vorliegenden Bau-, Plan- und Rechnungsunterlagen sowie auf öffentlich zugänglichen Quellen und wurden nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben, insbesondere zu Flächen, Baujahr, Ausstattung, Ausbaustand und energetischen Kennwerten, kann jedoch keine Gewähr übernommen werden. Zwischenzeitliche Änderungen, ein zwischenzeitlicher Verkauf sowie Irrtümer bleiben ausdrücklich vorbehalten.

Dieses Exposé stellt keine Beschaffenheitsgarantie im Sinne des § 434 BGB dar und begründet keinen Rechtsanspruch. Maßgeblich sind allein die Angaben im notariellen Kaufvertrag sowie die tatsächlich vorliegenden Bau- und Grundbuchunterlagen, die Interessenten zur eigenen Prüfung empfohlen werden.

Die Vervielfältigung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Exposés – auch auszugsweise – ist ohne vorherige schriftliche Zustimmung der ISV Immobilien nicht gestattet.

Dieses Exposé richtet sich ausschließlich an den Empfänger und ist nicht zur Weitergabe an Dritte bestimmt.

Ihre Ansprechpartner

Aleksandra Balenko
zertifizierte Immobiliengutachterin (IHK)
zugelassene Immobilienmaklerin



Mobil: +49 (0) 151 296 25 106
Email: a.balenko@isv-erding.de
Web: www.isv-immobilien.com
Adresse: Schrannenplatz 2 · 85435 Erding