

Puchheim Bahnhof | Bungalow-Idyll mit Privatsphäre und eingewachsenem Garten

Objektart	Bungalow / geschlossene Einheit
Adresse	Edelweißstraße 59, 82178 Puchheim
Baujahr	Bauantrag 1972, Baujahr laut Eigentümer 1976
Wohnfläche Erdgeschoss	ca. 122,48 m ²
Zimmer	5
Terrasse	ca. 12,50 m ²
Untergeschoss	Erdgeschoss vollständig unterkellert
Garage / Garagenhof	ca. 18 m ²
Grundstück	ca. 345 m ² Hausgrundstück; ca. 363 m ² eigene Flurstücke; ca. 382,5 – 383 m ² einschließlich anteiliger Gemeinschaftsflächen
Heizung	Gasheizung, 2017 erneuert
Heizkörper	komplett 2020/2021 erneuert
Photovoltaikanlage	mit 2,1 kW, zur Eigennutzung, Einspeisevertrag abgelaufen
Vermietung	derzeit vermietet, Aufhebungsvertrag zum 01.02.2027 – evtl. früher
Kaufpreis	750.000,00 €
Energieausweis	Liegt vor



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Lage in unmittelbarer Nähe zur Landeshauptstadt München

Der Bungalow liegt in einer ruhigen Sackgasse im Stadtteil **Puchheim-Bahnhof**, dem lebendigen Zentrum der westlich von **München** gelegenen Stadt Puchheim. Die Lage verbindet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu den Einrichtungen des täglichen Lebens. Die S-Bahn-Station, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, eine Grundschule, Kindergärten und Kirchen befinden sich in der näheren Umgebung. Mit dem neuen EDEKA-Vollsortimenter am Alois-Harbeck-Platz, ergänzt durch Bäckerei und Café, wurde das Versorgungsangebot nochmals erweitert.

Über die S-Bahn-Linie S4 ist Puchheim hervorragend an **München** angebunden. **München-Pasing** ist in etwa zehn Minuten, der Marienplatz in rund 25 Minuten erreichbar. Damit eignet sich die Lage besonders für Berufspendler und alle, die ruhig wohnen möchten, ohne auf die Nähe zur Landeshauptstadt zu verzichten.

Auch für Familien bietet Puchheim ausgezeichnete Voraussetzungen: Grund-, Mittel- und Realschule sowie Gymnasium sind direkt am Ort vorhanden. Zahlreiche Vereine, ein vielseitiges Sportangebot, Spiel- und Freizeitmöglichkeiten sowie das Kulturzentrum PUC sorgen für ein abwechslungsreiches gesellschaftliches und kulturelles Leben.

Die kaum befahrene Sackgassenlage bietet ein hohes Maß an Ruhe und Wohnqualität. Der Bungalow selbst ermöglicht komfortables Wohnen auf einer Ebene und bietet gute Voraussetzungen für eine barrierearme bis barrierefreie Anpassung.



Objekt

Dieser charmante Bungalow verbindet großzügiges Wohnen auf einer Ebene mit einem eingewachsenen Garten, einer Terrasse und viel Privatsphäre. Die ruhige, geschützte Atmosphäre des Grundstücks macht die Immobilie zu einem besonderen Rückzugsort mit viel Raum für persönliche Wohnideen.

Das Erdgeschoss überzeugt durch einen gut gegliederten und familienfreundlichen Grundriss. Mittelpunkt des Hauses ist das ca. 32,07 m² große Wohnzimmer mit Eichenparkett und direkter Verbindung zur Terrasse und zum Garten. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer mit ca. 19,45 m², zwei Kinderzimmer mit ca. 11,84 m² und 10,41 m². Eine separate Küche mit ca. 8,97 m², Badezimmer, separates WC, Diele, Flur, Vorplatz und Windfang vervollständigen diese Wohnebene.

Der Bungalow ist vollständig unterkellert und bietet damit außergewöhnlich viel zusätzliche Nutzfläche. Besonders hervorzuheben ist der ca. 32,24 m² große Freizeitraum, der vielfältige Möglichkeiten – beispielsweise für Hobby, Fitness, Gäste oder gesellige Stunden – eröffnet. Eine weitere Diele mit ca. 6,96 m² sowie die teilweise gefliesten Kellerräume schaffen zusätzlichen Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten.

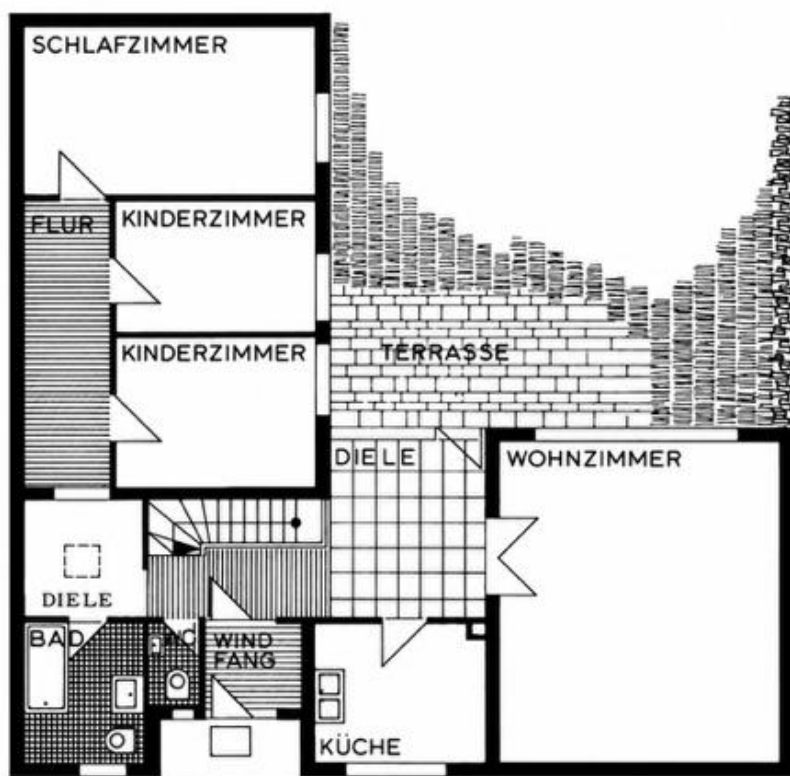
Ausgewählte Materialien wie Naturstein im Eingangsbereich, an der Kellertreppe sowie in Diele und WC und das Eichenparkett im Wohnzimmer unterstreichen den soliden Charakter des Hauses. Auch technisch wurden bereits wichtige Erneuerungen vorgenommen: Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2017, die Heizkörper wurden 2020 beziehungsweise 2021 ausgetauscht.

Küche, Bad, WC sowie Teile der Bodenbeläge bieten den neuen Eigentümern die schöne Gelegenheit, das Haus nach dem eigenen Geschmack weiterzuentwickeln und seine vorhandenen Qualitäten zeitgemäß zur Geltung zu bringen. Der überwiegend ebenerdige Grundriss bietet zudem gute Voraussetzungen für eine barrierearme bis barrierefreie Anpassung.

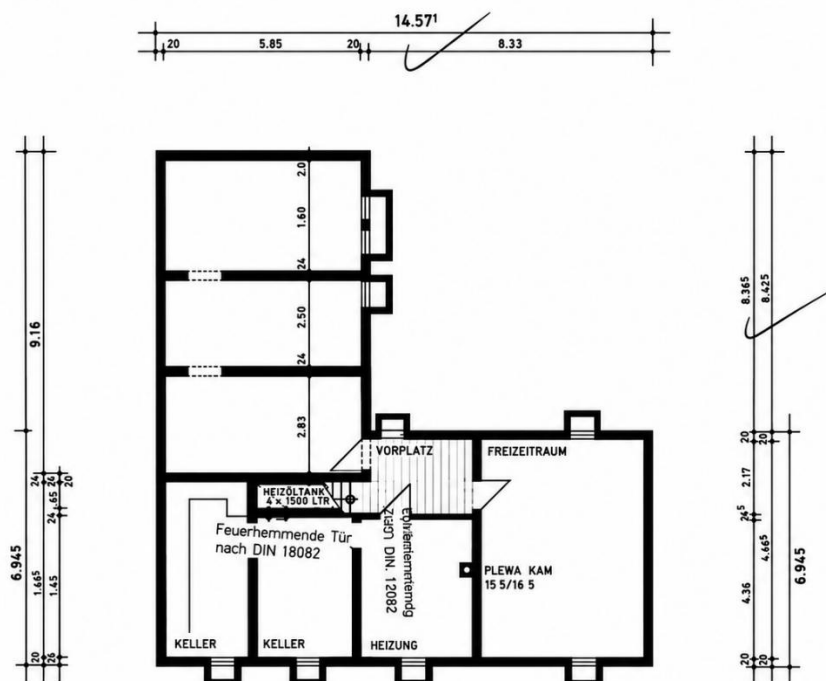
Eine Immobilie für Menschen, die das Wohnen auf einer Ebene schätzen und einen Bungalow mit Substanz, Privatsphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten suchen.

Weitere Details erhalten Sie auf Anfrage.

Grundriss - Erdgeschoss



Grundriss - Keller



Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen



Diele



Diele animiert

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Garten-Schlaftrakt



Garten-Schlaftrakt (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Wohndiele



Wohndiele (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Wohnzimmer



Wohnzimmer (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Küche



Küche (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Verteilerdiele



Verteilerdiele (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Bad



Bad (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



WC



WC (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Flur



Flur (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Kinderzimmer 2



Kinderzimmer 2 (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Schlafzimmer



Schlafzimmer (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Schlafzimmer Blickrichtung Fenster

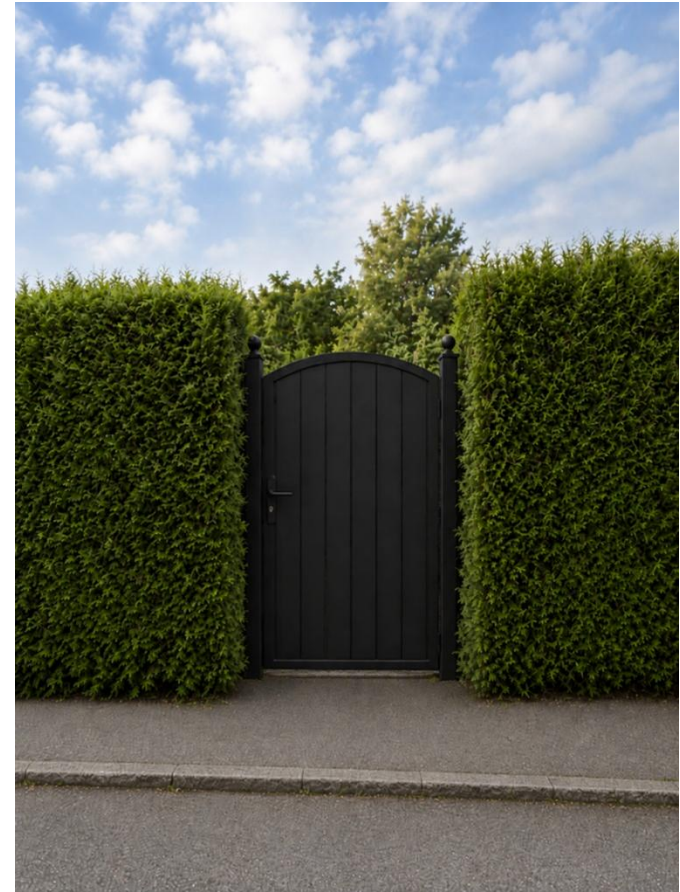


Schlafzimmer Blickrichtung Fenster (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Gartentür Straßenseite



Gartentür Straßenseite (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.



Terrasse



Terrasse (animiert)

Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Informationen sind ausschließlich Angaben des Verkäufers, insbesondere Flächenangaben.
Stand: 27.07.2026. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen

§ 1 Geltungsbereich

Diese Allgemeinen Geschäftsbedingungen gelten für sämtliche Nachweis-, Vermittlungs-, Beratungs- und sonstigen Maklerleistungen der Steinmetz Immobilien GmbH. Sie gelten gegenüber Verbrauchern und Unternehmern für Kauf-, Miet-, Pacht- und sonstige Immobiliengeschäfte.

§ 2 Vertragsschluss und Textform

Maklerverträge können schriftlich oder in Textform geschlossen werden. Für Verträge über Wohnungen und Einfamilienhäuser gelten die gesetzlichen Formvorschriften, insbesondere § 656a BGB.

§ 3 Angebote und Exposés

Alle Angebote sind freibleibend und unverbindlich. Irrtum, Zwischenverkauf und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Objektangaben beruhen regelmäßig auf Informationen Dritter.

§ 4 Vertraulichkeit

Exposés, Nachweise und sonstige Informationen sind vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe an Dritte bedarf der vorherigen Zustimmung.

§ 5 Vorkenntnis

Ist ein Objekt oder eine Vertragsgelegenheit bereits bekannt, ist dies unverzüglich unter Angabe der Quelle mitzuteilen.

§ 6 Maklerleistung

Die Steinmetz Immobilien GmbH erbringt Nachweis- und Vermittlungsleistungen.

§ 7 Doppeltätigkeit

Soweit gesetzlich zulässig, darf die Gesellschaft für beide Vertragsparteien tätig werden.

§ 8 Entstehen des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch entsteht mit Abschluss des Hauptvertrages aufgrund Nachweis- oder Vermittlungstätigkeit. Mitursächlichkeit genügt.

§ 9 Provision bei Wohnimmobilien

Bei Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser mit Verbraucherbeteiligung gelten die §§ 656c und 656d BGB in ihrer jeweils geltenden Fassung.

§ 10 Alleinauftrag

Bei Erteilung eines Alleinauftrags verpflichtet sich der Auftraggeber, Interessenten unverzüglich an die Gesellschaft zu verweisen und eigene Verkaufsverhandlungen mitzuteilen.

§ 11 Fälligkeit

Die Provision wird mit wirksamem Abschluss des Hauptvertrages fällig, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wurde.

§ 12 Zahlungsverzug

Bei Verzug gelten die gesetzlichen Vorschriften der §§ 286 ff. BGB. Weitergehende Ansprüche bleiben vorbehalten.

§ 13 Haftung

Die Haftung für Vorsatz, grobe Fahrlässigkeit sowie Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit bleibt unbeschränkt. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

§ 14 Datenschutz

Die Datenverarbeitung erfolgt nach DSGVO, BDSG und den Datenschutzzinformationen der Gesellschaft.

§ 15 Widerrufsrecht

Verbrauchern steht bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen ein Widerrufsrecht zu.

§ 16 Vorzeitiges Tätigwerden und Wertersatz

Auf Wunsch des Verbrauchers kann die Maklertätigkeit vor Ablauf der Widerrufsfrist beginnen. Über Wertersatz und Erlöschen des Widerrufsrechts wird gesondert belehrt.

§ 17 Verbraucherstreitbeilegung

Eine Teilnahme an Streitbeilegungsverfahren vor Verbraucherschlichtungsstellen erfolgt nicht.

§ 18 Gerichtsstand

Ist der Auftraggeber Kaufmann oder juristische Person des öffentlichen Rechts, ist Dachau Gerichtsstand, soweit gesetzlich zulässig.

§ 19 Maklerprovision

Die Maklerprovision beträgt für Käufer und Verkäufer jeweils 3,00 % des notariell beurkundeten Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer, derzeit insgesamt 3,57 %.

§ 20 Schlussbestimmungen

Sollte eine Bestimmung unwirksam sein, bleibt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen unberührt.