

Exposé

Doppelhaushälfte in München

**DHH München Lerchenau, privat an privat, Bj1988,
schöner Garten, sofort beziehbar**



Objekt-Nr. **OM-280052**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.459.000 €**

Mobil: 0173 8207038

Lerchenau
80935 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	355,00 m ²	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	58,00 m ²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe dieses Haus ohne Makler, weil ich es selber ohne Makler gekauft habe. Ich möchte ebenso den nachfolgenden Besitzer nicht mit Maklergebühren belasten.

Lage:

80935 München. Lerchenau, östlich der Lerchenauer Straße.

Wohnfläche ca. 155 m²

Grundstück ca. 355 m²

Nutzfläche ca. 58 m²

Bezugsfrei sofort

Zimmer 5

Schlafzimmer 4

Badezimmer 2

Gäste-WC

Großzügiger Westgarten mit Gartenhaus und Kinderspielhaus.

Ebenerdige große Garage direkt am Haus. Bequemer Zugang zum Garten über die Garage.

Zusätzlicher Carport vor der Garage und eine 3. Stellmöglichkeit im Anger davor.

Bausubstanz & Energieausweis

Baujahr Fertigstellung 1988

Heizungsart Zentralheizung mit Gas Brennwerttherme

Wesentliche Energieträger Erdgas

Energieausweis für Wohngebäude auf Grundlage Energieverbrauch

Endenergiebedarf 124,9 kWh/(m²xa)

Energieeffizienzklasse D

Folgende Renovierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

- 2012 Erweiterung Dachgeschoss um zwei Gauben. Parkettböden neu. Fenster neu. Kupfereinfassung der Gauben.
- 2019 Vollständige Badsanierung Obergeschoss. Sehr hochwertige Ausstattung.
- 2019 Erneuerung Dach Carport. Neuanstrich.
- 2021 Alle Elektrogeräte neu in der Küche, Miele.
- 2024 Innenanstrich neu, alle Räume, alle Etagen.

Ausstattung

Balkon, Terrasse, Wohnzimmer mit Erker, Garten, Keller, 2 Bäder, Einbauküche, Gäste-WC, ALNO Küche mit Miele Geräten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Größenangaben sind Circa-Angaben.

Gerne können Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren, um sich ein Bild von dem Objekt zu machen.

Lage

Die sehr ruhig gelegene Doppelhaushälfte befindet sich im Bereich der ehemaligen Kolonie Lerchenau, die 1901 zwischen Lerchenauerstr. und der heutigen Eberwurzstraße gegründet wurde. Zahlreiche Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Grundschule, Hort und diverse Kitas im eigenen Viertel.

Mehrere Sportzentren für Tennis, Fußball, Hockey sind schnell erreichbar.

U-Bahn U3/U8 sowie U2 sind mit dem Fahrrad gut erreichbar. Bushaltestelle für Bus 60 ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Carport



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Erker EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



Eltern OG

Exposé - Galerie



Kind OG



Treppenhaus OG

Exposé - Galerie



DG



DG

Exposé - Galerie



WC EG



Hobby UG

Exposé - Galerie



Bad UG



Vorratsraum

Exposé - Galerie



Heizung Gas-Brennwert

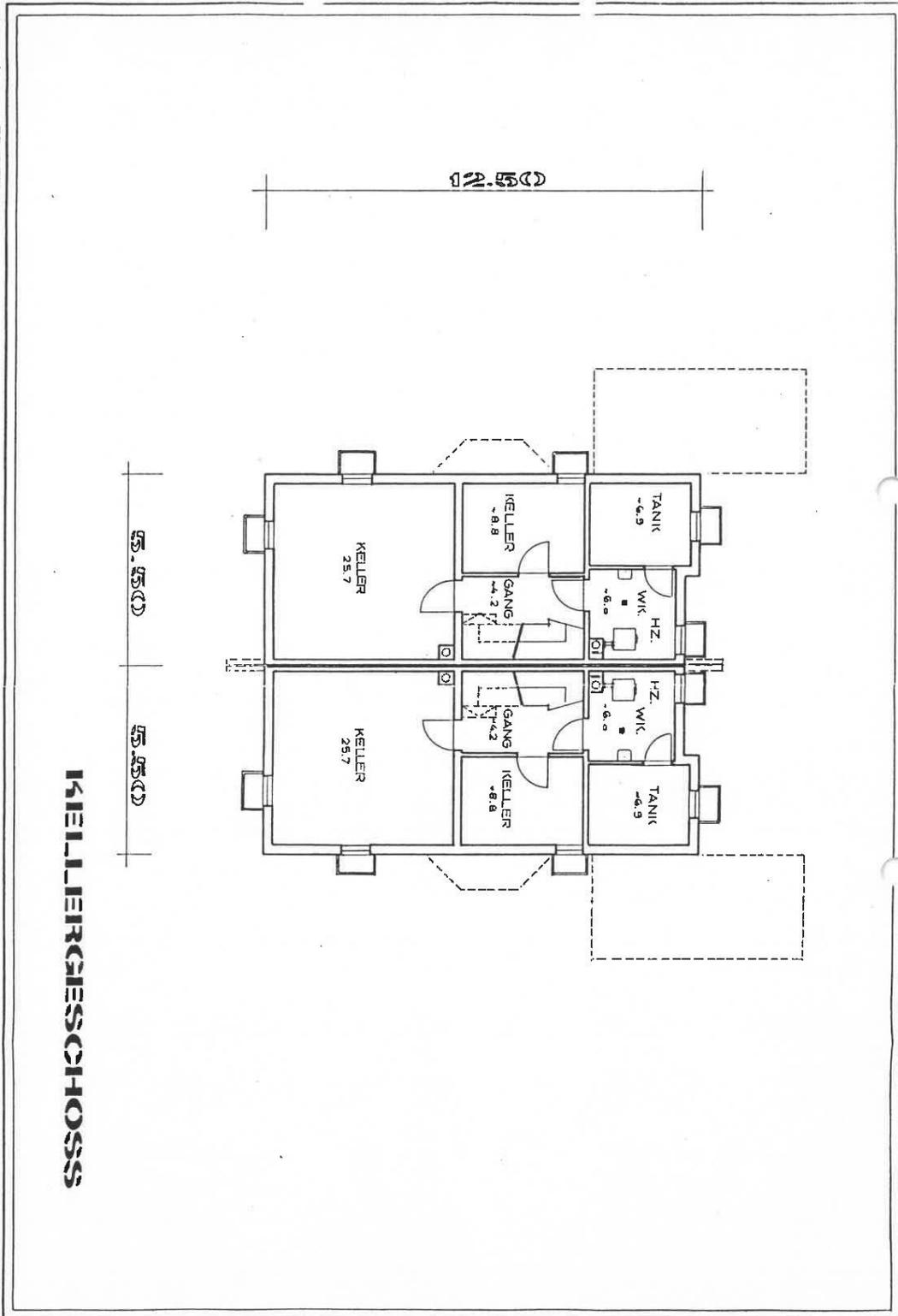


Terrasse

Exposé - Grundrisse

HAUS & BODEN GMBH MAXIMILIANSTR. 29 8000 MÜNCHEN 22

EGERWURZSTR. MÜNCHEN

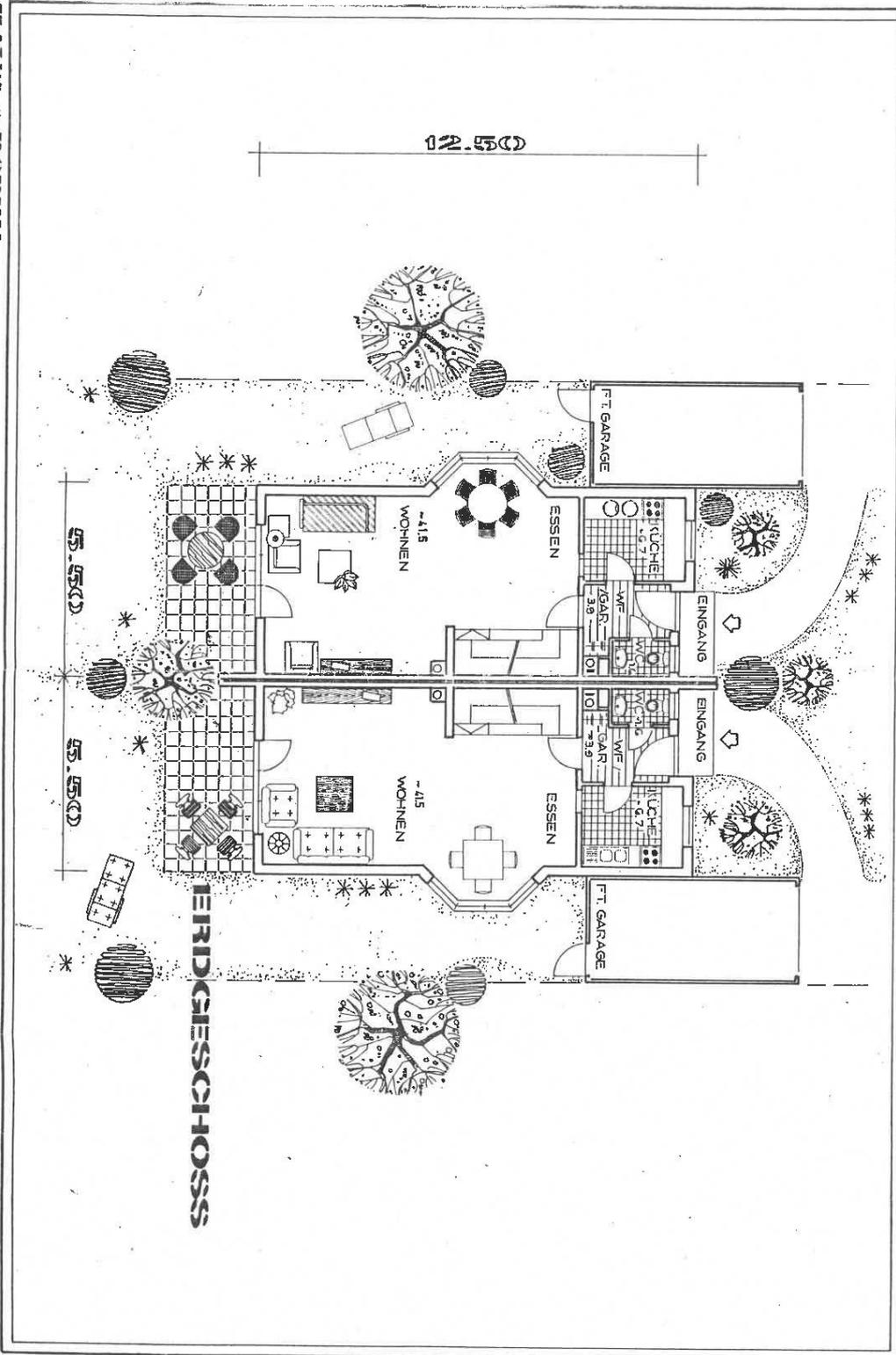


Exposé - Grundrisse

HAUS & BODEN

GMBH, MAXIMILIANSTR. 29 8000 MÜNCHEN 22

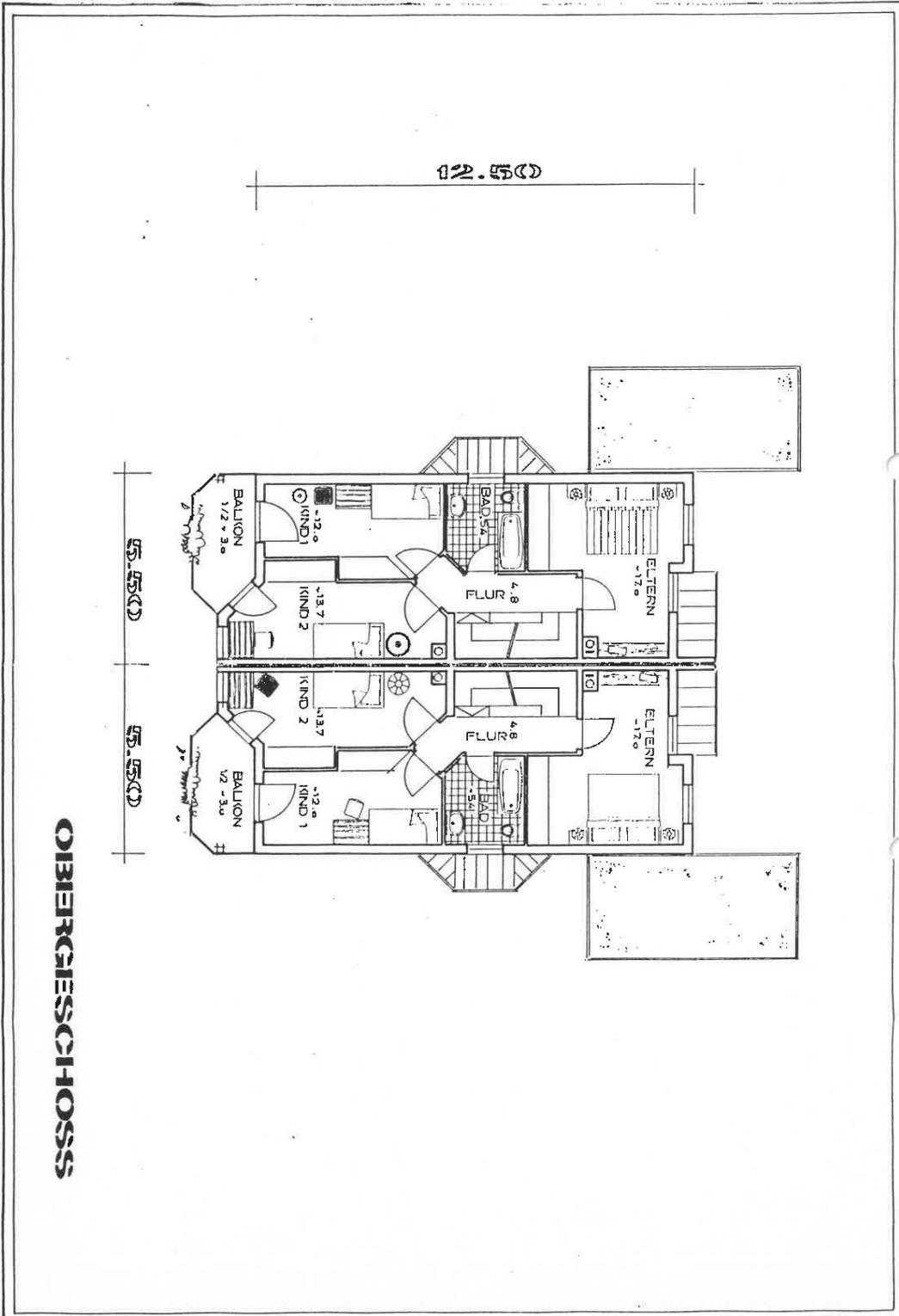
EBERWURZSTR. MÜNCHEN



Exposé - Grundrisse

HAUS & BODEN GMBH, MAXIMILIANSTR. 29 8000 MÜNCHEN 22

EBERWURZSTR. MÜNCHEN

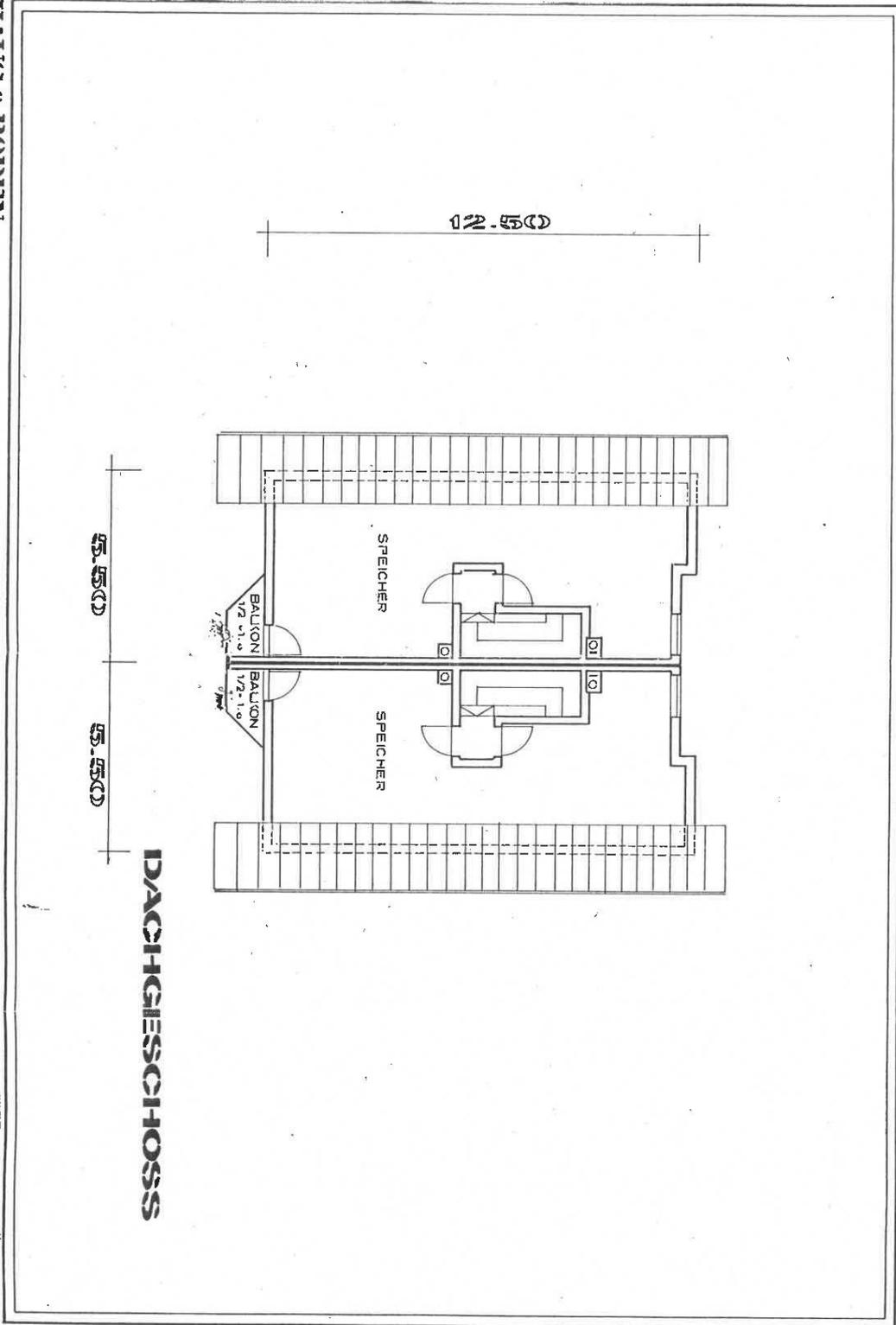


Exposé - Grundrisse

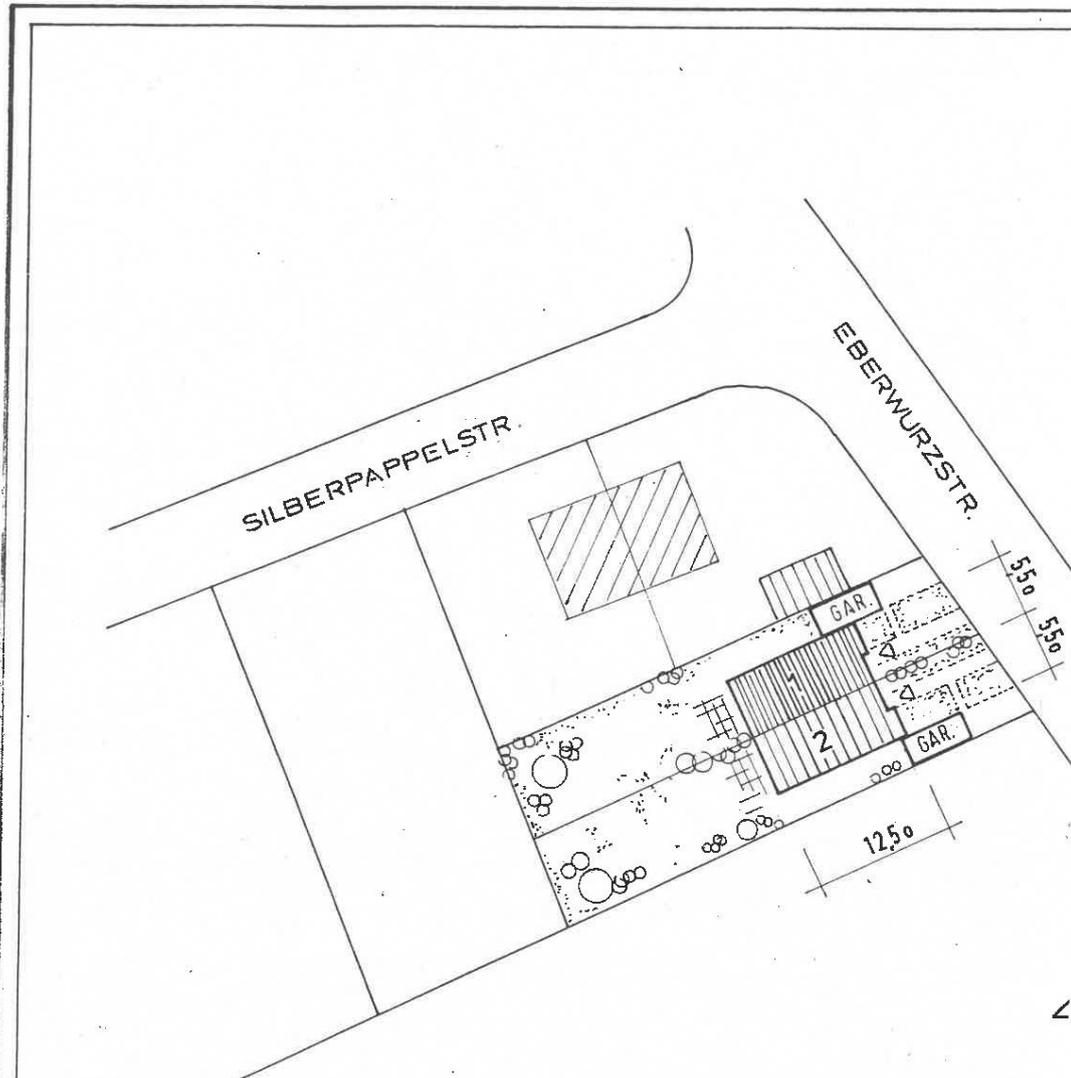
HAUS & BODEN

GMBH, MAXIMILIANSTR. 29 8000 MÜNCHEN 22

EBERWURZSTR. MÜNCHEN



Exposé - Grundrisse



LAGEPLAN M. 1:500

HAUS & BODEN GMBH MAXIMILIANSTR. 29 8000 MÜNCHEN 22