

# Exposé

## Bungalow in München

### Eingewachsener Bungalow in München Perlach



Objekt-Nr. OM-308834

### Bungalow

Verkauf: **1.180.000 €**

Ansprechpartner:  
Starke

Hugo-Lang-Bogen 15  
81735 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	59,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Es ist gegliedert in einen Wohn- und einen Schlaftteil, die um ein halbes Geschoß versetzt sind. Der Wohntrakt liegt zu ebener Erde und ist nicht unterkellert. In ihm sind der Windfang mit Garderobe und WC, die Essdiele, das Wohnzimmer und die Küche mit Speisekammer untergebracht.

Im zirka 1,15 m höher liegenden Schlaftteil befinden sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und 1 Schrankraum, sowie 1 Elternbad und 1 Kinderbaderaum mit Dusche.

Vom Windfang aus erreicht man über eine halbe Treppe das direkt belichtete Untergeschoss, in dem Hauswirtschaftsraum und Hobbyraum, sowie der Vorratsraum, einem kleinen Abstellraum und Zählerraum angeordnet sind. Der Zählerraum, mit seinen sieben Quadratmetern, kann als Werkstatt, oder zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

Der Essdiele vorgelagert ist eine überdachte Terrasse in Westausrichtung. An der Schmalseite des Wohnzimmers schließt sich eine Echtholzpergola an.

Die Böden im Eingangsbereich, in der Essdiele und im Vorraum des Untergeschosses sind in Marmor ausgefertigt, ebenso wie die Treppen. Die Bäder sind auf voller Wandhöhe und am Boden gefliest. Alle Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Die Küche und die Speisekammer haben einen Linoleum Belag.

Laut Flächennutzungsplan ist die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk zulässig.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	364,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Galerie



Erdgeschoss 3D



Untergeschoss 3D



3. Kinderzimmer UG

# Exposé - Galerie



Vorratsraum UG



Hauswirtschaftsraum UG

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum UG



Werkstatt UG

# Exposé - Galerie



Küche EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Essdiele EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



1. Kinderzimmer OG

# Exposé - Galerie



2. Kinderzimmer OG



Duschbad OG

# Exposé - Galerie



Duschbad OG



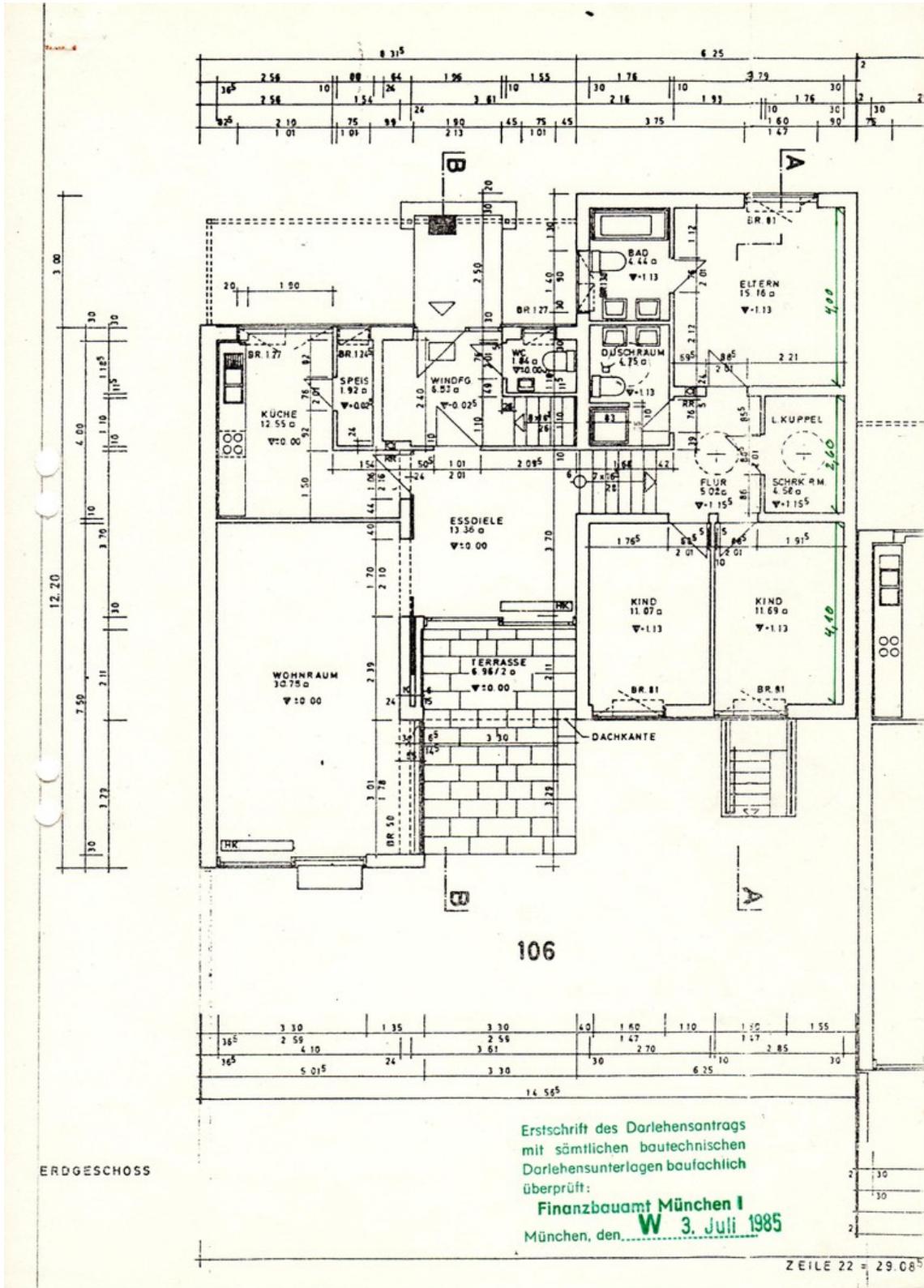
Elternschlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



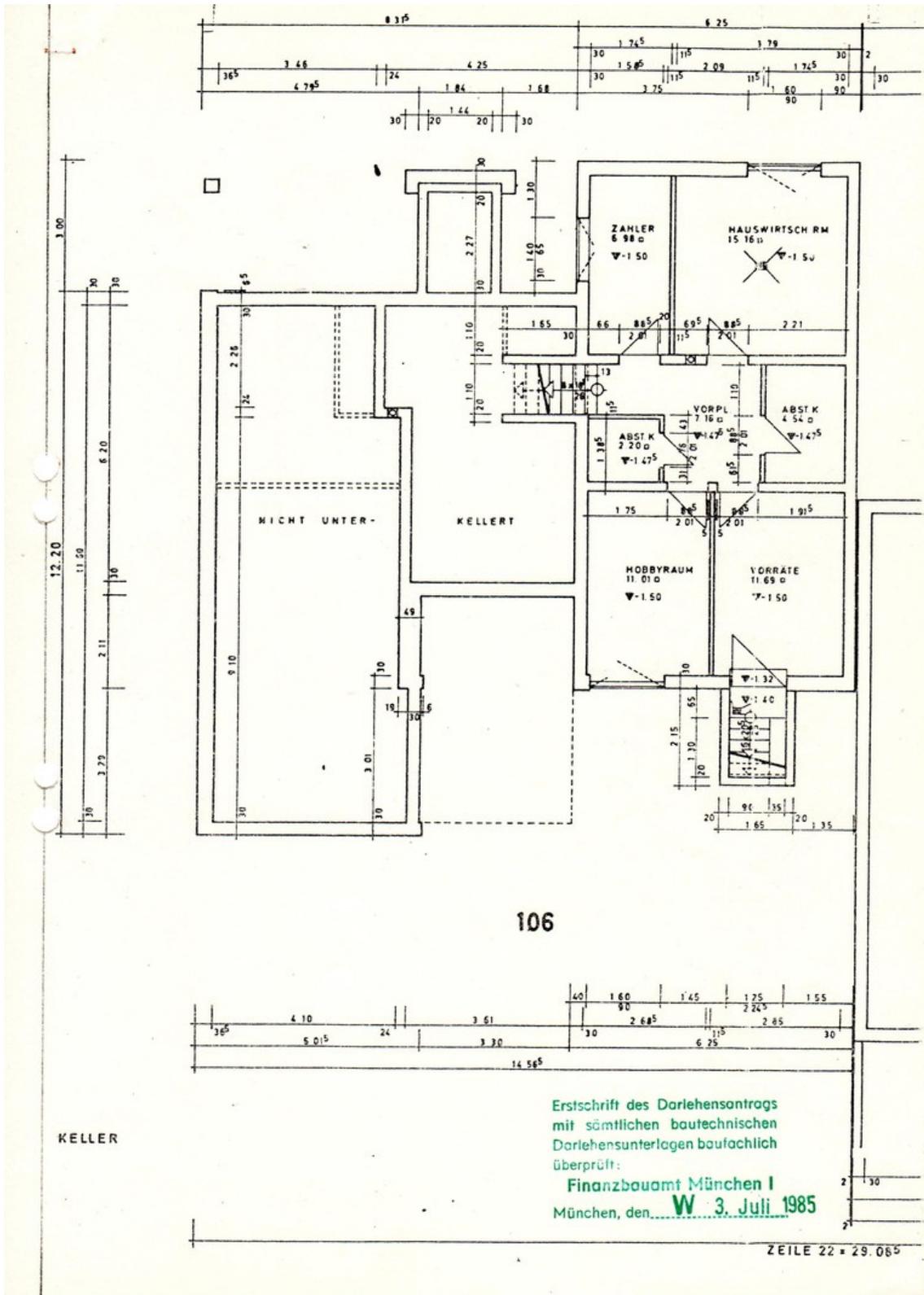
Elternbad mit Wanne OG

# Exposé - Grundrisse



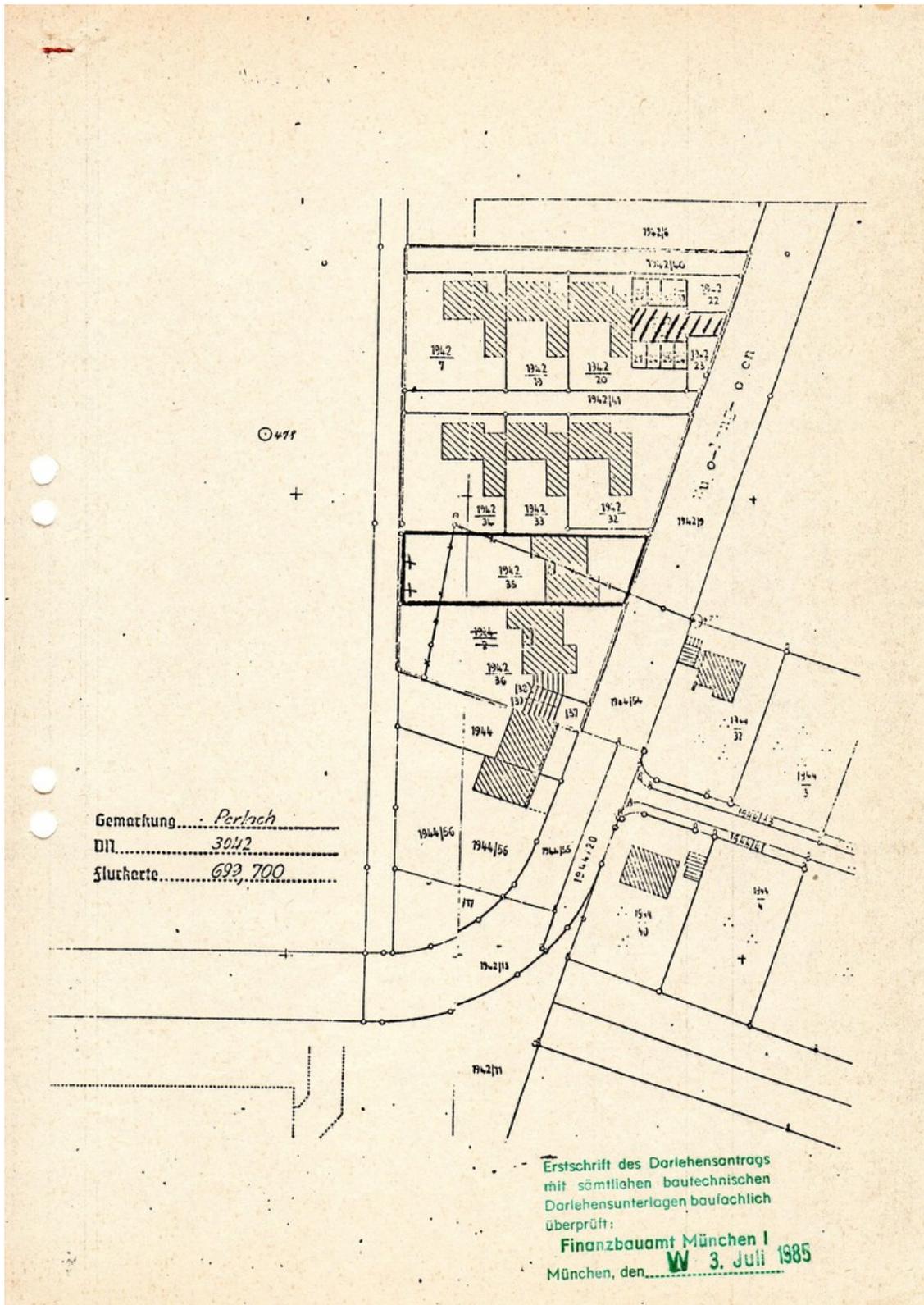
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



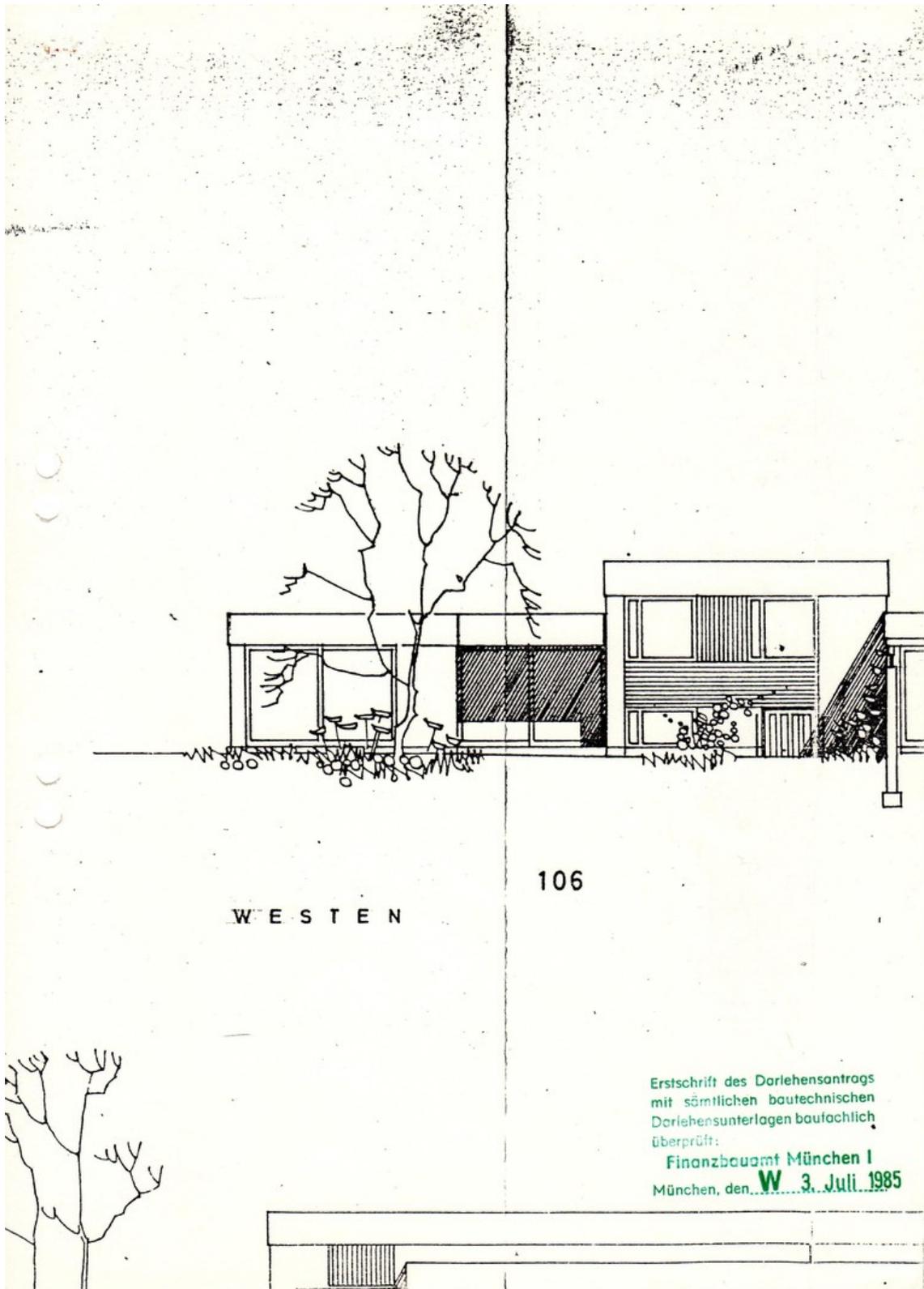
Grundriss UG

# Exposé - Grundrisse



Lage

# Exposé - Grundrisse



Rückansicht

# Exposé - Grundrisse

Eigenheim/Kaufeigenheim .. S.t.a.r.k.e. .. München-Perlach  
 Eigentumswohnung (Name) (Bauort)

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG (Rohbaumasse):

Stockwerk	Raumbezeichnung	Länge	Breite	qm	Abzüge:			Brutto Wohnfl. qm	Bemerkungen
					Länge	Breite	qm		
	<u>Beispiel!</u>								
E	Wohnzimmer	4,00	4,00	16,00	0,40	0,30	0,12		Kamin
		1,20	2,00	2,40	-	-	-	18,28	Essnische
E	Schlafz.	3,50	4,00	14,00	-	-	-	14,00	
E	Wohnzimmer	7,50	4,10	30,75	-	-	-	30,75	✓
E	EBdielen	3,70	3,61	13,36	-	-	-	13,36	✓
E	Küche m. Speis	4,50 3,56	4,54 4,00	12,55 14,00	2,55	0,60	1,53	14,47	Windf.nische
E	Speis	0,80	2,385	1,92	-	-	-	1,92	
E	Windfang	2,72	2,40	6,53	-	-	-	6,53	✓
E	Gäste-WC	1,55	1,19	1,84	-	-	-	1,84	✓
E	Kinderz.	4,10	2,70	11,07	-	-	-	11,07	✓
E	"	4,10	2,85	11,69	-	-	-	11,69	✓
E	Schrankrm.	2,60	1,76	4,58	-	-	-	4,58	✓
E	Flur	2,60	1,93	5,02	-	-	-	5,02	✓
E	Schlafz.	4,00	3,79	15,16	-	-	-	15,16	✓
E	Bad	2,52	1,76	4,44	-	-	-	4,44	✓
E	Duschraum	2,70	1,76	4,75	-	-	-	4,75	✓
E	Terrasse	3,30	2,11	6,96	-	-	-	3,48	✓

Erstschrift des Darlehensantrags  
 mit sämtlichen bautechnischen  
 Darlehensunterlagen baufachlich  
 überprüft:  
 Finanzbauamt München I  
 München den 3. Juli 1985

Brutto-Wohnfl. insg. 127,14 ✓  
 abzgl. 3% für Putz 3,81 ✓  
 Netto-Wohnfläche 123,33 ✓

Bemerkungen: Zur Wohnfläche gehören sämtliche Räume und Nebenräume (auch Flure, Bad, WC usw. nicht Treppenlauf und Kellerräume). Bei Dachschrägen, Balkonen und Terrassen DIN 283 beachten!

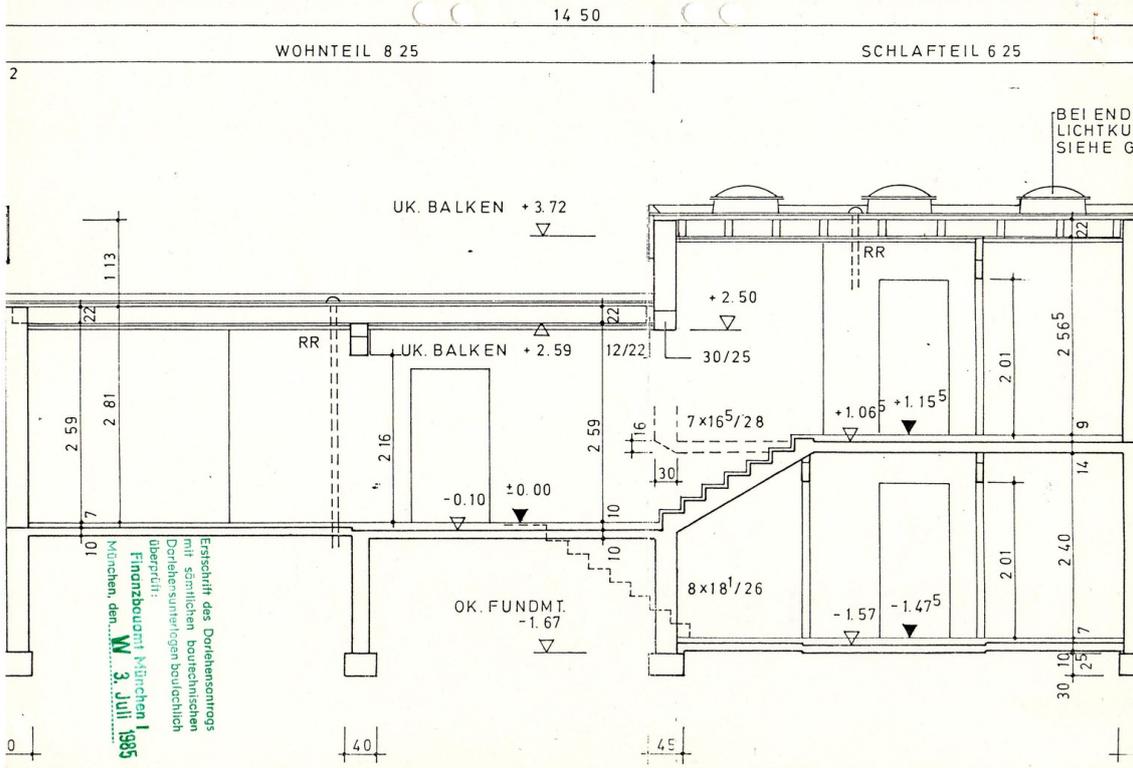
Fbl.Nr. 59-Okt.60-BV 9/8 (Eigh.)

OFD MU 1449

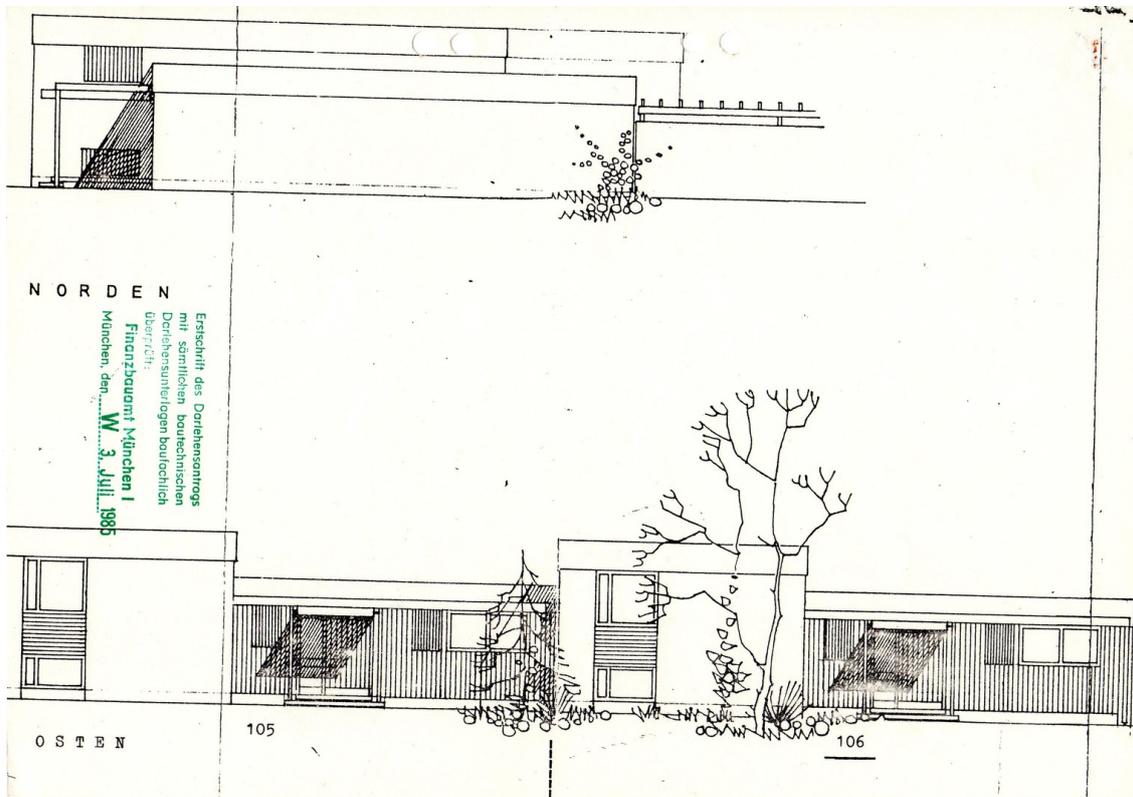
Wohnflächenberechnung

# Exposé - Grundrisse

LANGSSCHNITT C - C

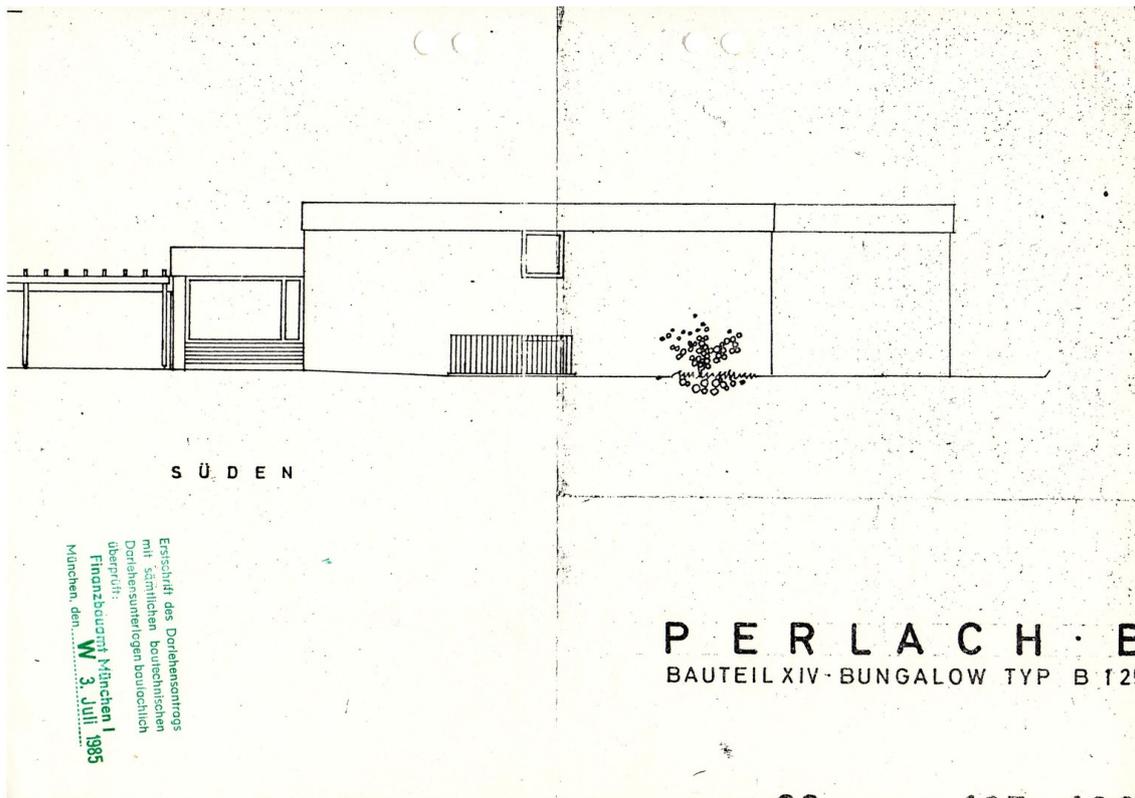


Seitenschnitt



Von vorne

# Exposé - Grundrisse



Seitenansicht

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

# Exposé

## Eingewachsener Bungalow in München Perlach



<b>Baujahr</b>	1972	<b>Übernahme</b>	Sofort
<b>Grundstücksfläche</b>	750 m <sup>2</sup>	<b>Zustand</b>	Renovierungsbedürftig
<b>Etagen</b>	2 (Split Level)	<b>Schlafzimmer</b>	3
<b>Zimmer</b>	5	<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnfläche</b>	123 m <sup>2</sup>	<b>Garagen</b>	1
<b>Nutzfläche</b>	59 m <sup>2</sup>	<b>Stellplätze</b>	1
<b>Energieträger</b>	Fernwärme	<b>Heizung</b>	Zentralheizung

## Objektbeschreibung

Das Haus ist in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Es ist gegliedert in einen Wohn- und einen Schlaftteil, die um ein halbes Geschoß versetzt sind. Der Wohntrakt liegt zu ebener Erde und ist nicht unterkellert. In ihm sind der Windfang mit Garderobe und WC, die Essdiele, das Wohnzimmer und die Küche mit Speisekammer untergebracht.

Im zirka 1,15 m höher liegenden Schlaftteil befinden sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und 1 Schrankraum, sowie 1 Elternbad und 1 Kinderbaderaum mit Dusche.

Vom Windfang aus erreicht man über eine halbe Treppe das direkt belichtete Untergeschoss, in dem Hauswirtschaftsraum und Hobbyraum, sowie der Vorratsraum, einem kleinen Abstellraum und Zählerraum angeordnet sind. Der Zählerraum, mit seinen sieben Quadratmetern, kann als Werkstatt, oder zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

Der Essdiele vorgelagert ist eine überdachte Terrasse in Westausrichtung. An der Schmalseite des Wohnzimmers schließt sich eine Echtholzpergola an.

Die Böden im Eingangsbereich, in der Essdiele und im Vorraum des Untergeschosses sind in Marmor ausgefertigt, ebenso wie die Treppen. Die Bäder sind auf voller Wandhöhe und am Boden gefliest. Alle Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Die Küche und die Speisekammer haben einen Linoleum Belag.

Laut Flächennutzungsplan ist die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk zulässig.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Bereich der Landeshauptstadt München

- Geschäftsstelle -

Marsstr. 22

80335 München

Tel.: 089-23382378

Fax: 089-23382440

gutachterausschuss@muenchen.de

Sichttag des Bodenrichtwertes:

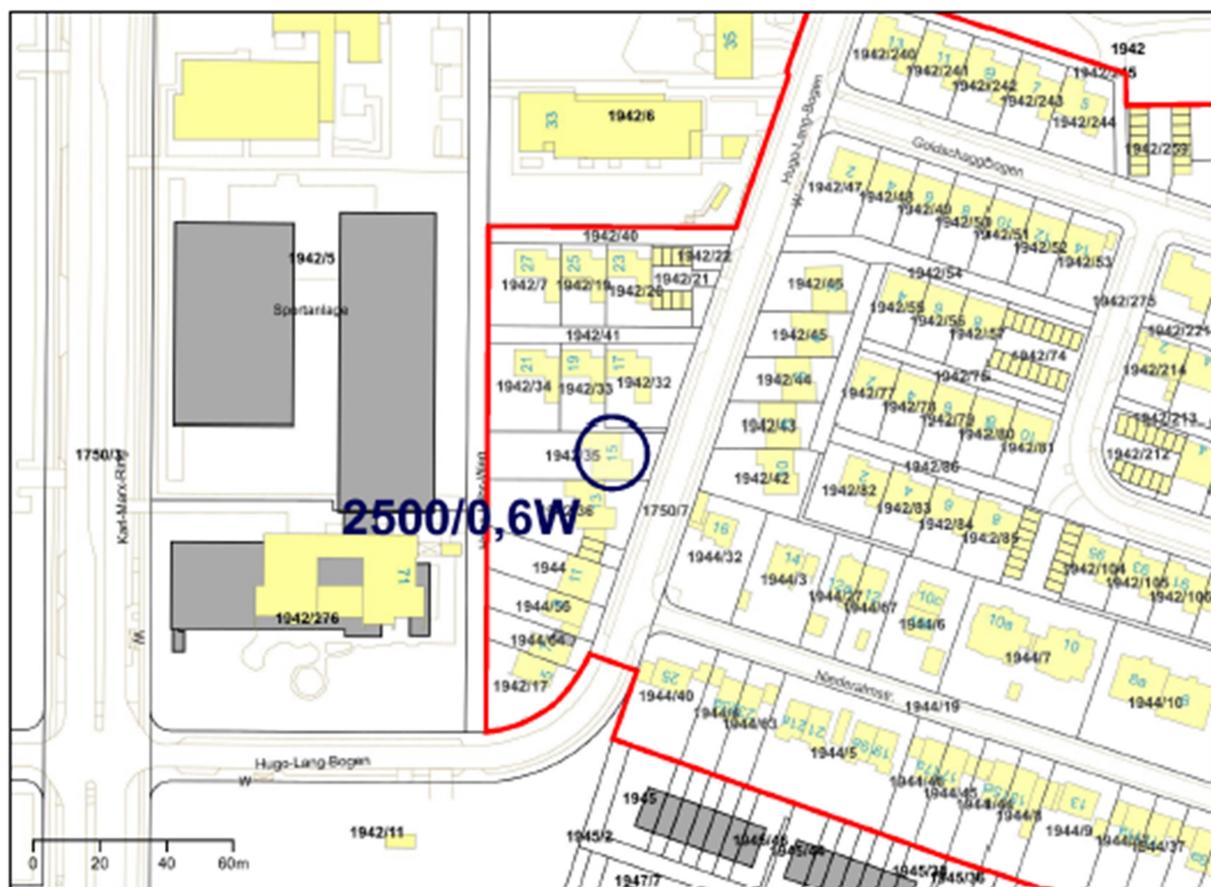
01.01.2022

Ihre Abfrage (Adresse)

Hugo-Lang-Bogen 15

Gefundenes Flurstück:

Perlach - 1942/35



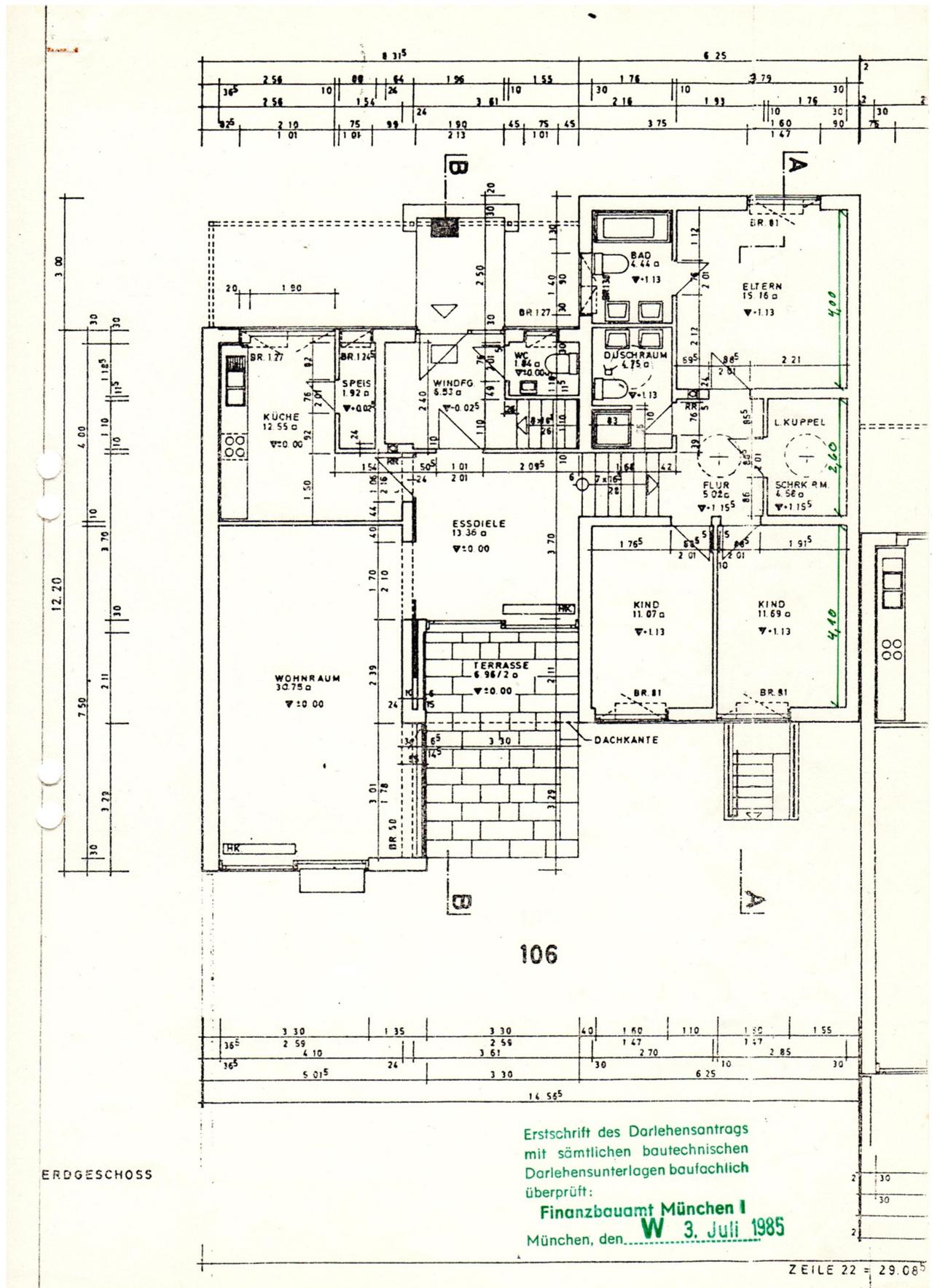
Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

## Zeichenerklärung

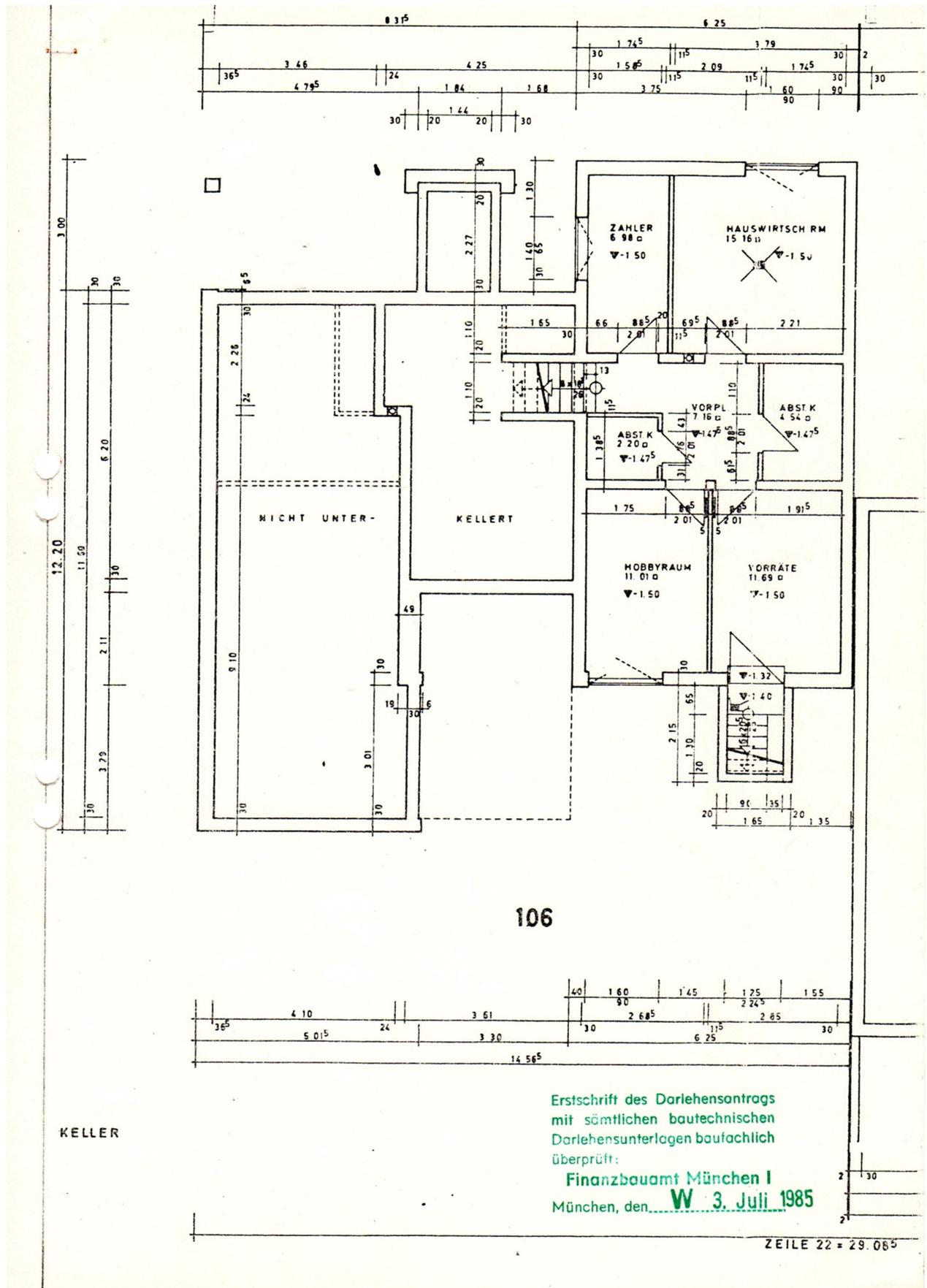
<b>2100/0,7W</b>	2.100 EUR/m <sup>2</sup> bei einer WGFZ von 0,7
<b>W</b>	individuelles Wohnbaugelände (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)
<b>M</b>	Geschossbaugelände (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
<b>MK/25</b>	Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 25% (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)
<b>hG</b>	„höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.)
<b>G</b>	„klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)
<b>G-hG</b>	Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)
<b>S</b>	Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)

<b>E</b>	Bauerwartungsland
<b>• E</b>	Bereiche mit städtebaulicher Überplanung
<b>FZ</b>	Freizeit- und Wochenendfläche
<b>LW</b>	Landwirtschaftsfläche
<b>KG</b>	Kleingartenfläche (auch Fläche im Voreigentum)
<b>H</b>	Waldfläche (ohne Bestockungswert)
<b>SG</b>	sonstige private Fläche
<b>SN</b>	Sondernutzungsfläche
<b>—</b>	Richtwertzone
<b>2500/2,5San</b>	2.500 EUR/m <sup>2</sup> bei einer WGFZ von 2,5
<b>San</b>	Sanierungsgebiet (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)
<b>—</b>	Sanierungsblock

# 1 Grundriss EG und OG



## 2 Grundriss Untergeschoss





# Grundriss Erdgeschoss 3D



# Grundriss Untergeschoss 3D



# Impressionen

## Eingangsbereich



Küche



Essdiele



Wohnzimmer



**Elternschlafzimmer mit Wannenbad**



**Kinderzimmer 1**



**Kinderzimmer2**



Duschbad

