

Exposé

Reihenhaus in München

Großzügiges Reihemittelhaus in Daglfing – gestalten Sie Ihr neues Zuhause



Objekt-Nr. **OM-406740**

Reihenhaus

Verkauf: **850.000 €**

Ansprechpartner:
Carolin Grünwald

81929 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	170,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	140,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Reihenmittelhaus im Münchner Stadtteil Daglfing bietet viel Platz für Familien, Paare oder alle, die ein großzügiges Zuhause mit Entwicklungspotenzial suchen. Eingebettet in eine verkehrsberuhigte 30er-Zone, überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Das im Jahr 1984 in solider Ziegel-Massivbauweise errichtete Haus verfügt über circa 140 m² Wohnfläche, verteilt auf Erd-, Ober- und Dachgeschoss, sowie zusätzliche circa 48 m² Nutzfläche im Untergeschoss. Damit ergibt sich eine gesamte Wohn- und Nutzfläche von circa 188 m². Ein weiterer Pluspunkt: Der Dachspitz kann bei Bedarf ausgebaut werden, sodass noch mehr Raum entsteht.

Erdgeschoss

Im Eingangsbereich befinden sich ein praktischer Flur mit Garderobennische und ein Gäste-WC. Herzstück des Hauses ist der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit großer Fensterfront und direktem Zugang zur privaten Südterrasse. Von hier aus genießen Sie sonnige Stunden in entspannter Atmosphäre. Die Küche bietet einen schönen Blick in den gemeinschaftlichen Garten, der sich nach Norden ausrichtet.

Obergeschoss

Über die Steintreppe erreichen Sie das erste Obergeschoss mit zwei Zimmern, die jeweils über einen Balkon verfügen. Das größere Zimmer (ca. 24 m², Süd-Ausrichtung) lässt sich bei Bedarf in zwei Kinderzimmer teilen. Ein Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Toilette und Badewanne rundet diese Etage ab.

Dachgeschoss

Im Dachgeschoss stehen Ihnen zwei weitere Räume zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Dank hoher Kniestöcke bieten beide Zimmer viel Stellfläche. Das größere Zimmer ist durch eine Dachgaube angenehm hell. Der Einbau zusätzlicher Dachflächenfenster wäre umsetzbar. Ein praktisches Duschbad liegt zwischen den beiden Zimmern und ist über das Treppenhaus erreichbar.

Besonders attraktiv: Durch vorhandene Küchenanschlüsse eignet sich das Dachgeschoss auch als separate Einliegerwohnung (für z. B. Au-pair).

Kellergeschoss

Der Keller überzeugt mit einem beheizbaren Hobbyraum (ca. 24 m²), ideal als Fitness-, Spiel- oder Arbeitsbereich. Ergänzt wird er durch einen Heizungs- und Waschraum mit Gastherme, einen Vorratsraum sowie einem Abstell- bzw. Werkraum.

Die Heizungsanlage wurde 1995 erneuert und zu einem späteren Zeitpunkt wurde außerdem die komplette Elektronik ausgetauscht (ca. 2000). Im Erdgeschoss erfolgt die Wärmeversorgung durch eine Fußbodenheizung, in den übrigen Etagen durch normale Heizkörper. Die Umrüstung der derzeitigen Gasheizung auf eine Wärmepumpen- oder andere moderne Heizungsanlage ist zu empfehlen.

Außenbereich

Der gemeinschaftliche Garten vor dem Haus ist liebevoll angelegt und bietet Raum zur Erholung. Jeder Bewohner pflegt hierbei seinen offenen Gartenabschnitt mitsamt Beet, wobei das regelmäßige Rasenmähen gemeinschaftlich in wechselnder Reihenfolge durchgeführt wird. Ein Brunnen erleichtert die Bewässerung im Sommer. Zusätzlich gibt es einen Schuppen (Mitbenutzung mit einem Nachbarn) sowie einen Stellplatz in einer Duplex-Garage (unten).

Dieses Reihenmittelhaus vereint viel Wohnfläche, flexible Nutzungsmöglichkeiten und eine familienfreundliche Lage im beliebten Stadtteil Daglfing. Die gute Bausubstanz und die durchdachten Grundrisse ermöglichen eine individuelle Umgestaltung des neuen Zuhauses.

Ausstattung

- Außenrollläden vorhanden (außer im Dachgeschoss)
- Markise auf der Südterrasse vorhanden
- Steintreppe
- Bodenbelag der Terrasse: Steinfliesen
- Bodenbelag im Haus: Fliesen, Teppich
- Ausbaureserve im Dachspitz
- Bezugsfrei: ab sofort

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Das Reihemittelhaus befindet sich in einer attraktiven Wohngegend im Münchner Stadtteil Daglfing – einem Ortsteil, der eine ruhige, grüne Atmosphäre und zugleich hervorragende Anbindung an die Innenstadt bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die Bushaltestelle „Kunihohstraße“ (Linie 183) befindet sich nur 90 Meter vom Haus entfernt. Von dort erreichen Sie in wenigen Minuten die S-Bahn-Station Daglfing (S8), die im 20-Minuten-Takt verkehrt. So gelangen Sie in nur ca. 6 Minuten zum Ostbahnhof sowie in circa 13 Minuten zum Marienplatz oder in etwa 24 Minuten zum Flughafen München. Auch mit dem Auto sind Sie bestens angebunden – die Autobahn A94 (München-Passau) erreichen Sie in kürzester Zeit (1,4 km Entfernung), ebenso die A9 (München-Nürnberg) und den Mittleren Ring.

Für den täglichen Bedarf liegt ein moderner EDEKA-Supermarkt in nur einer Gehminute Entfernung. Ebenfalls bequem erreichbar sind eine Arztpraxis, ein Fahrradgeschäft, ein kleiner Kiosk, eine Kfz-Werkstatt sowie das Gartencenter Reim oder der Daglfinger Blumenhof und ein OBI-Baumarkt. Für größere Einkäufe oder Shoppingtouren bieten sich die Riem Arcaden (14 Minuten Fahrt) sowie der Arabellapark (ca. 17 Minuten) an.

Kindergarten und Schule befinden sich in der Nähe, was den Standort auch für Familien besonders attraktiv macht.

Trotz der Stadtnähe überzeugt Daglfing mit seiner naturnahen Umgebung: In direkter Nähe laden Felder, Parks und Grünflächen zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Auch der idyllische Hachinger Bach ist schnell erreichbar und sorgt für Erholung direkt vor der Haustür.

Die Lage verbindet auf ideale Weise städtische Infrastruktur mit ländlicher Idylle. Wer eine angenehme Wohnumgebung schätzt, aber dennoch in kurzer Zeit sowohl die Münchner Innenstadt als auch den Flughafen erreichen möchte, findet hier den perfekten Lebensmittelpunkt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	131,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingang, Flur

Exposé - Galerie



Eingangsflur, WC



Eingangsflur, Garderobennische

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus, Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Südterrasse

Exposé - Galerie



Kinder-/ Schlafzimmer (Süd)



Bad 1. OG

Exposé - Galerie



Bad 1. OG



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Gästezimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Bad DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Heizungsraum

Exposé - Galerie



Hobbykeller



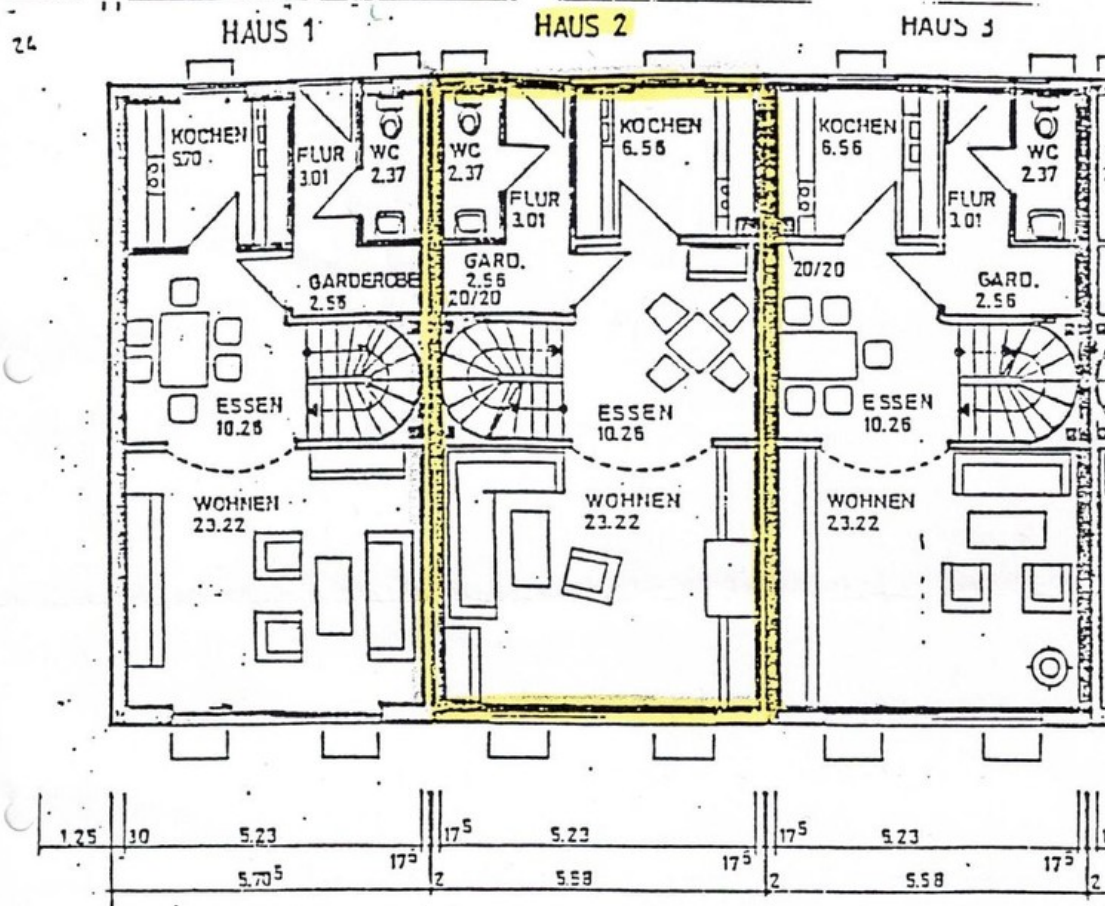
Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie

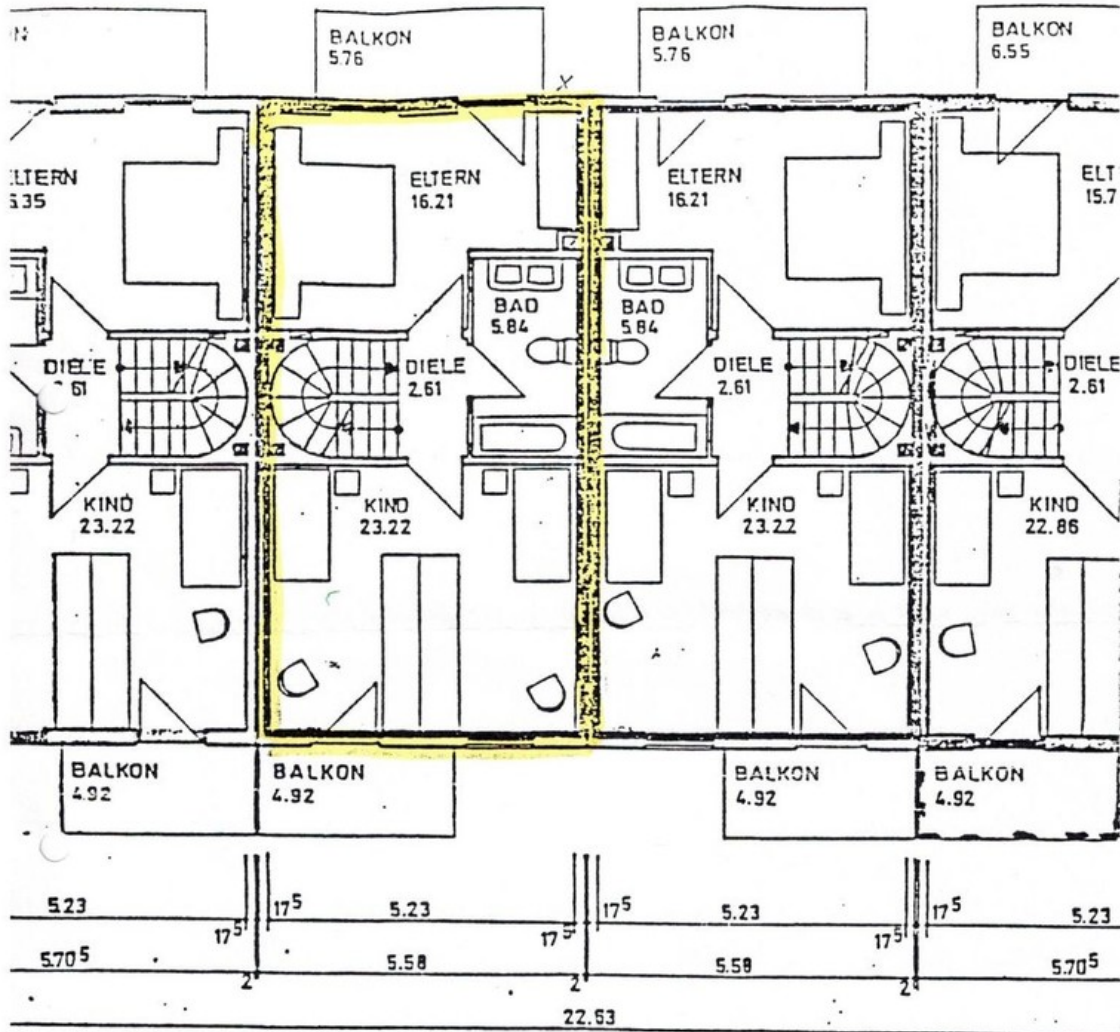


Gartenabschnitt

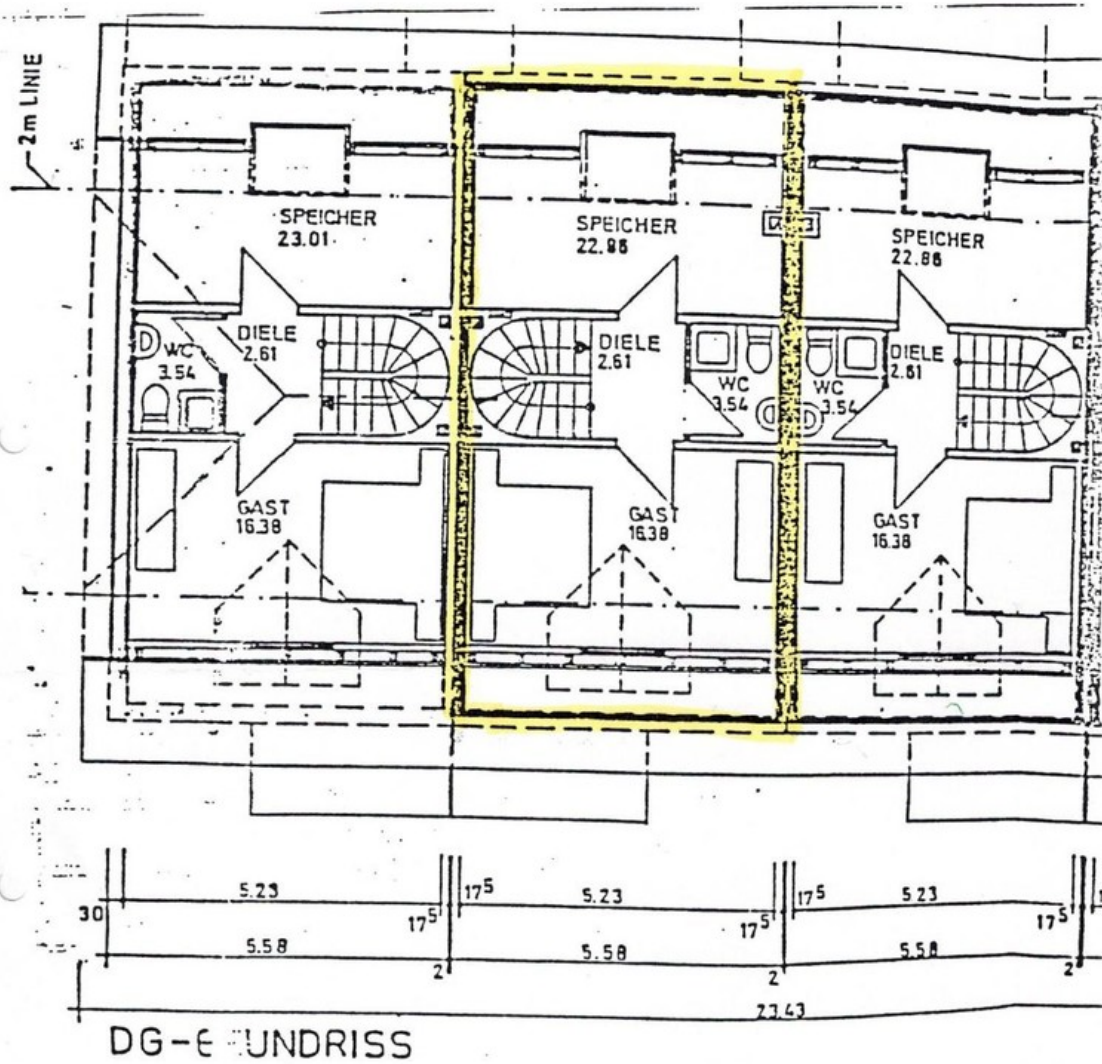
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

