

Exposé

Einfamilienhaus in München

**Freistehendes Einfamilienhaus mit möglicher
Einliegerwohnung und Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-421267

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.130.000 €**

81475 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	420,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	218,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Holzpellets	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Neues Zuhause für Ihre Familie!

Das frei stehende Einfamilienhaus ist von der Straße aus nicht zu sehen, daher ist die Lage extrem ruhig und ungestört.

Über die Tiefgarage haben Sie – neben dem Hauseingang im Erdgeschoss, der nur über einen Fußweg erreicht werden kann – einen weiteren, exklusiven Zugang direkt ins Haus. Die Ausrichtung des Hauses konzentriert sich Richtung Süden mit Blick auf ein reizvolles, vielseitiges und vor allem unbebautes Feld. Der Ausblick zum Feld wird im Erdgeschoss durch Panorama-Schiebetüren und im 1.OG durch die Blumenfenster perfekt eingeraumt.

Das Haus hat aktuell 6 Zimmer, kann aber zu 7 Zimmern umgebaut werden (Vorrüstung für Elektro bereits erfolgt). Eine Einliegerwohnung mit eigenem Eingang für beispielsweise ein Au-Pair ist möglich.

Eine weitere Besonderheit sind die niedrigen Nebenkosten (ca. 1,50 Euro/m²WFL inkl. Warmwasser und Heizung).

Ausstattung

Die Highlights des Hauses sind:

- Südausrichtung
- 2.Reihe – von der Straße aus nicht einsehbar und extrem ruhig
- Große Südterrasse
- 6 Zimmer – 7 Zimmer oder Einliegerwohnung möglich, davon 2 gleichgroße Kinderzimmer mit Panoramasitzfenster (inkl. Sitzheizung)
- 3 Bäder mit großformatigen Fliesen und Dornbracht Amaturen
- 1 Gäste-WC
- Holzfenster eines regionalen Markenherstellers
- Große Hebe-Schiebe-Elemente im Erdgeschoss für ein einmaliges Open-Air-Gefühl
- Aluminium Raffstores oder Rolläden - je nach Fenster
- Direkter Zugang aus Tiefgarage ins Haus
- 2 extra breite Einzelstellplätze in Tiefgarage (zzgl. 60.000 Euro zum Kaufpreis)
- 4 Besucherstellplätze an der Straße
- Wartungsarme Bauweise
- 5 Jahre Gewährleistung
- Niedrige Nebenkosten (ca. 1,50 Euro/inkl. Warmwasser und Heizung)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

PROVISIONSFREI

Tel.: 089 441 09 003

Lage

Extrem ruhige Lage am Ortsrand.

Fußläufig erreichen Sie mehrere Kindergärten, die Grundschule (600m), sowie das Gymnasium (800m) eine hervorragende Infrastruktur.

Mit der S-Bahn sind Sie ebenfalls in 25 Minuten am Marienplatz und die Verlängerung der U6 befindet sich bereits im Bau.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht Süd



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie

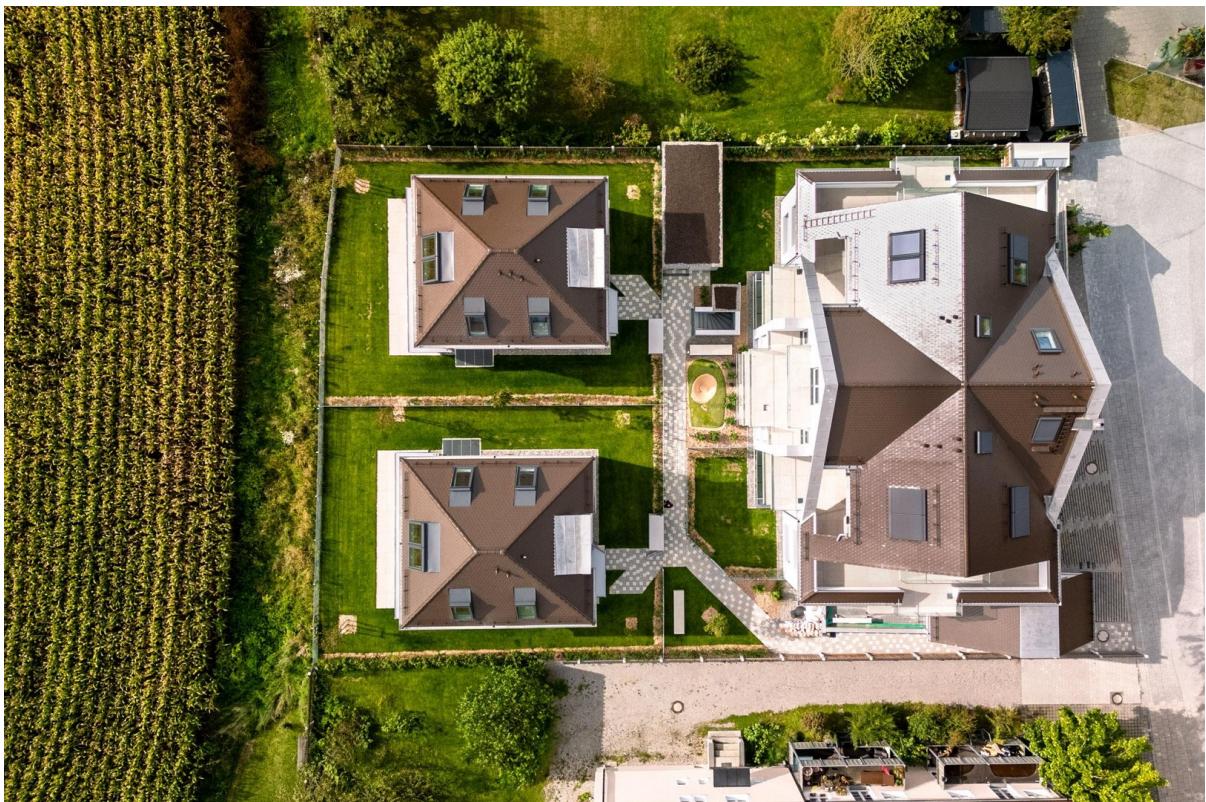


mögliche Einliegerwohnung



Hauseingang

Exposé - Galerie



Luftbild