

Exposé

Reihenendhaus in München-Moosach

**Provisionsfrei! Reiheneckhaus mit Entwicklungspotenzial
in ruhiger Bestlage von München-Moosach**



Objekt-Nr. OM-421344

Reihenendhaus

Verkauf: **749.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Rieger

Fodermayrstr. 36
80993 München-Moosach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	renovierungsbedürftig
Grundstücksfläche	196,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	124,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer absolut ruhigen Sackgasse von München-Moosach gelegen, bietet dieses Reiheneckhaus eine seltene Kombination aus hervorragender Infrastruktur, urbaner Nähe und hoher Wohnqualität. Das Objekt überzeugt durch sein durchdachtes Raumangebot, einen blickgeschützten Garten mit Süd-West-Terrasse sowie sein außergewöhnliches Entwicklungspotenzial.

Ausstattung

Das ca. 1963 erbaute Reiheneckhaus mit Garage befindet sich auf einem etwa 196 m² großen Grundstück und verfügt über rund 124 m² Wohnfläche, verteilt auf 5 Zimmer. Besonders hervorzuheben ist das großzügige, helle Dachgeschosszimmer, das dem Haus eine offene und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Zusätzlich lädt die schöne, von der Straße uneinsehbare Süd-West-Terrasse zum Verweilen ein und bietet optimale Sonnenverhältnisse. Der eingewachsene Garten sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Das Haus ist voll unterkellert, verfügt über ein separates Gäste-WC, einen Kaminanschluss sowie einen Südwest-Balkon.

Zum Objekt gehören eine Garage mit Stromanschluss sowie ein weiterer Stellplatz direkt vor dem Haus.

Das Haus wird aktuell über eine Ölheizung beheizt.

Das Objekt befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden sanierungsbedürftigen Zustand, wodurch sich Käufern die seltene Gelegenheit bietet, Grundriss, Ausstattung und energetischen Standard individuell und modern zu gestalten. Ein weiterer Ausbau des Dachgeschosses ist grundsätzlich möglich und eröffnet zusätzliches Wertsteigerungspotenzial.

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Immobilie liegt in einer der familienfreundlichsten und zugleich bestangebundenen Wohnlagen im Münchner Norden:

- sehr ruhige Wohnstraße (Sackgasse)
- U-Bahn Moosach / St.-Martin-Platz in ca. 3 Gehminuten
- sehr gute MVV-Anbindung
- Grundschule und weiterführende Schulen in unmittelbarer Nähe
- Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Supermarkt sowie nette Restaurants und Biergärten in fußläufiger Entfernung
- Nähe zum Olympia-Einkaufszentrum
- hoher Freizeitwert durch nahegelegene Badeseen und Grünflächen
- sehr gute Verkehrsanbindung für Pendler

Diese Kombination aus Ruhe, Infrastruktur, Bildungsangebot und Freizeitwert macht die Lage sowohl für Familien als auch für langfristig orientierte Eigennutzer äußerst attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	325,16 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Gartenansicht

Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Garten



Die Illustration zeigt eine mögliche Gestaltung des Wohnzimmers nach einer Sanierung

Illustration Wohnzimmer (KI)

Exposé - Galerie



Dachzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Illustration Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkonzimmer



Gästezimmer

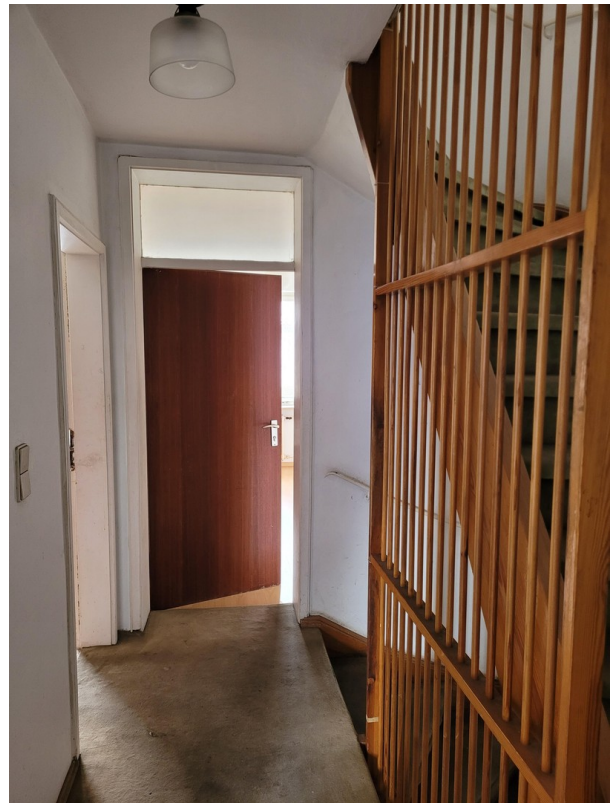
Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC



Flur mit Treppe

Exposé - Galerie



Heizungsraum



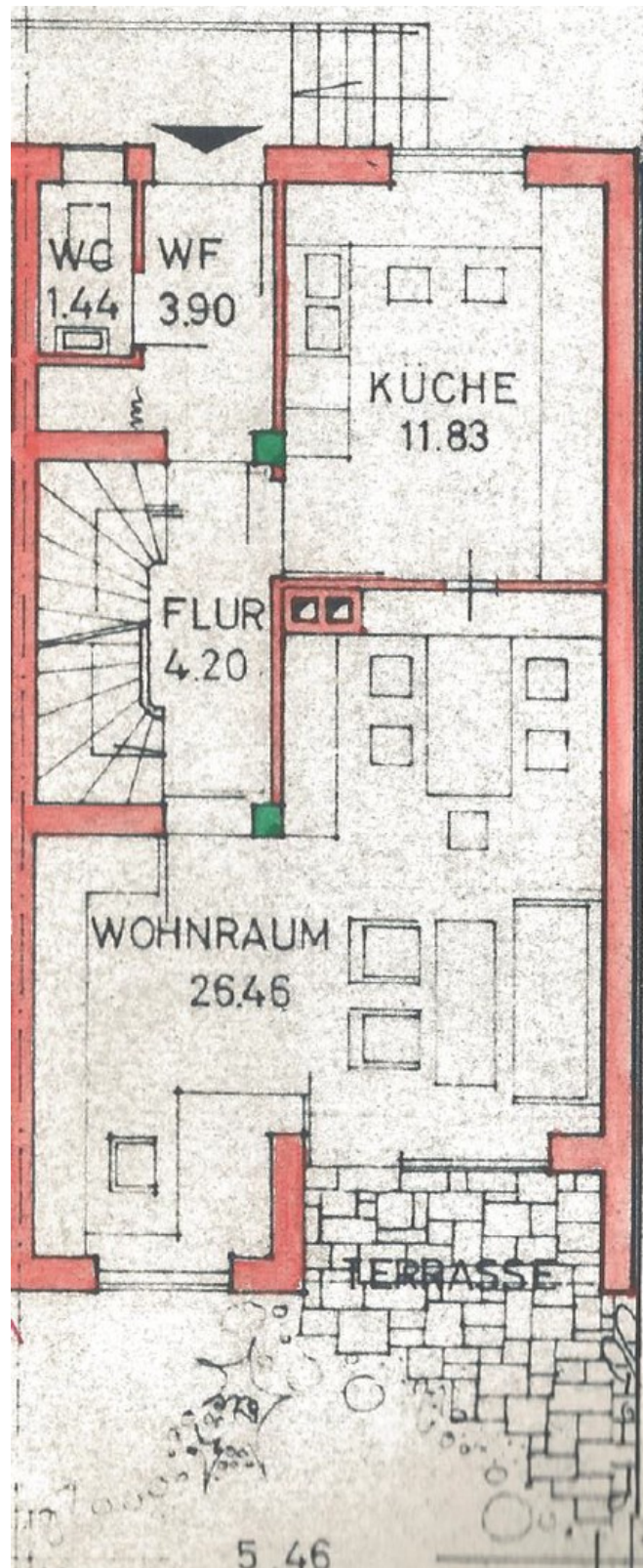
Hobbyraum

Exposé - Galerie



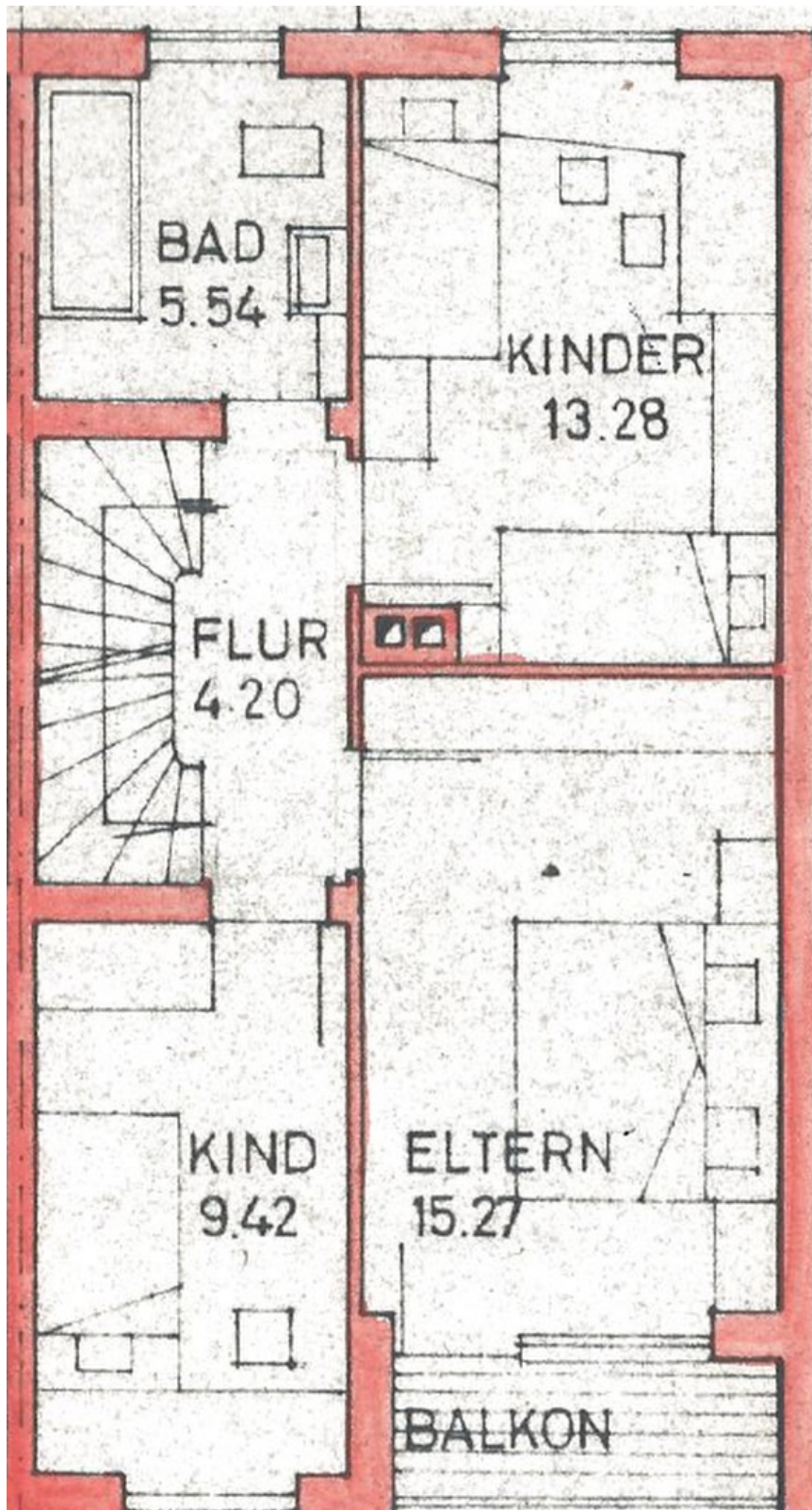
Garage und Stellplatz

Exposé - Grundrisse



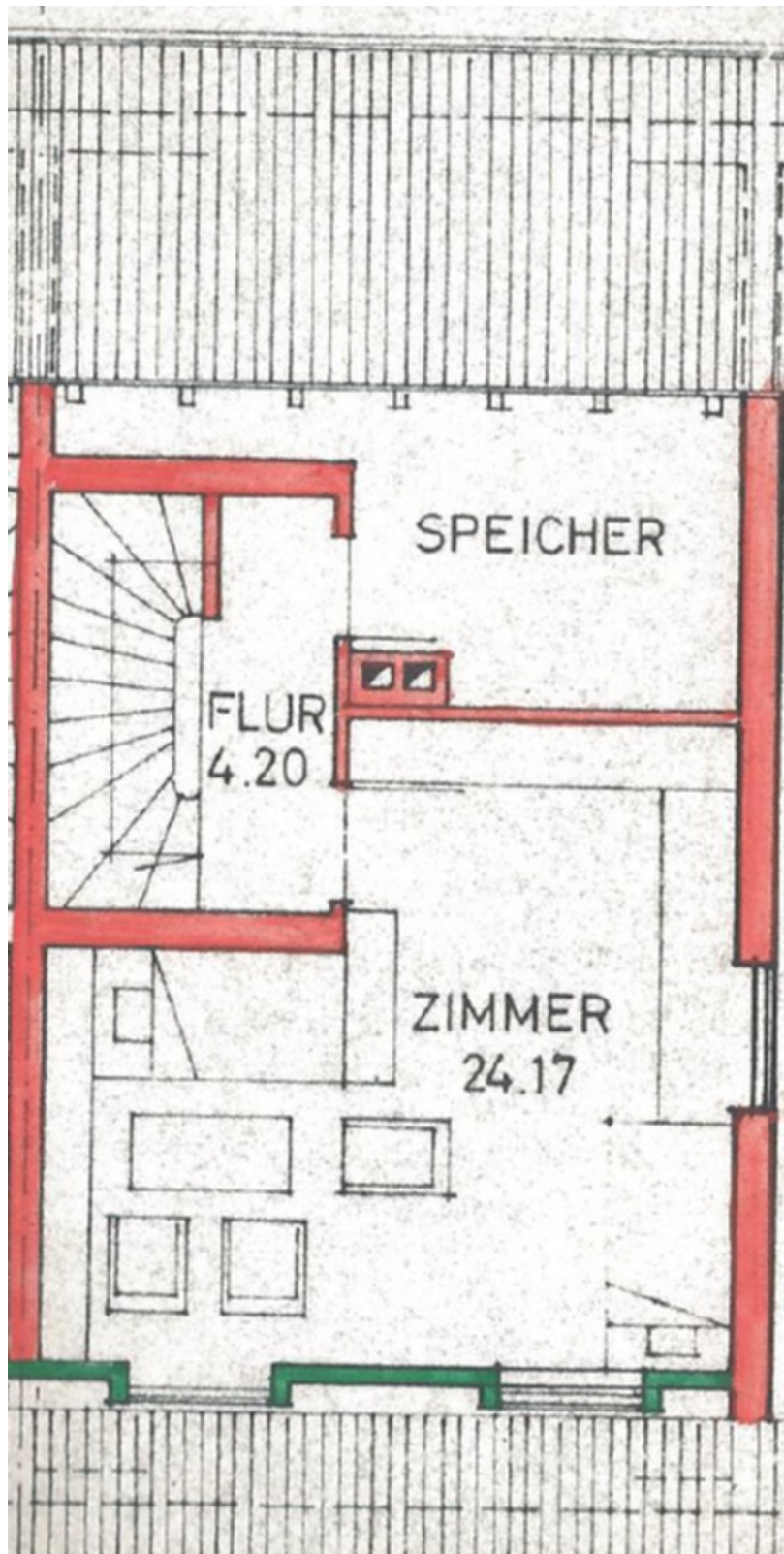
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



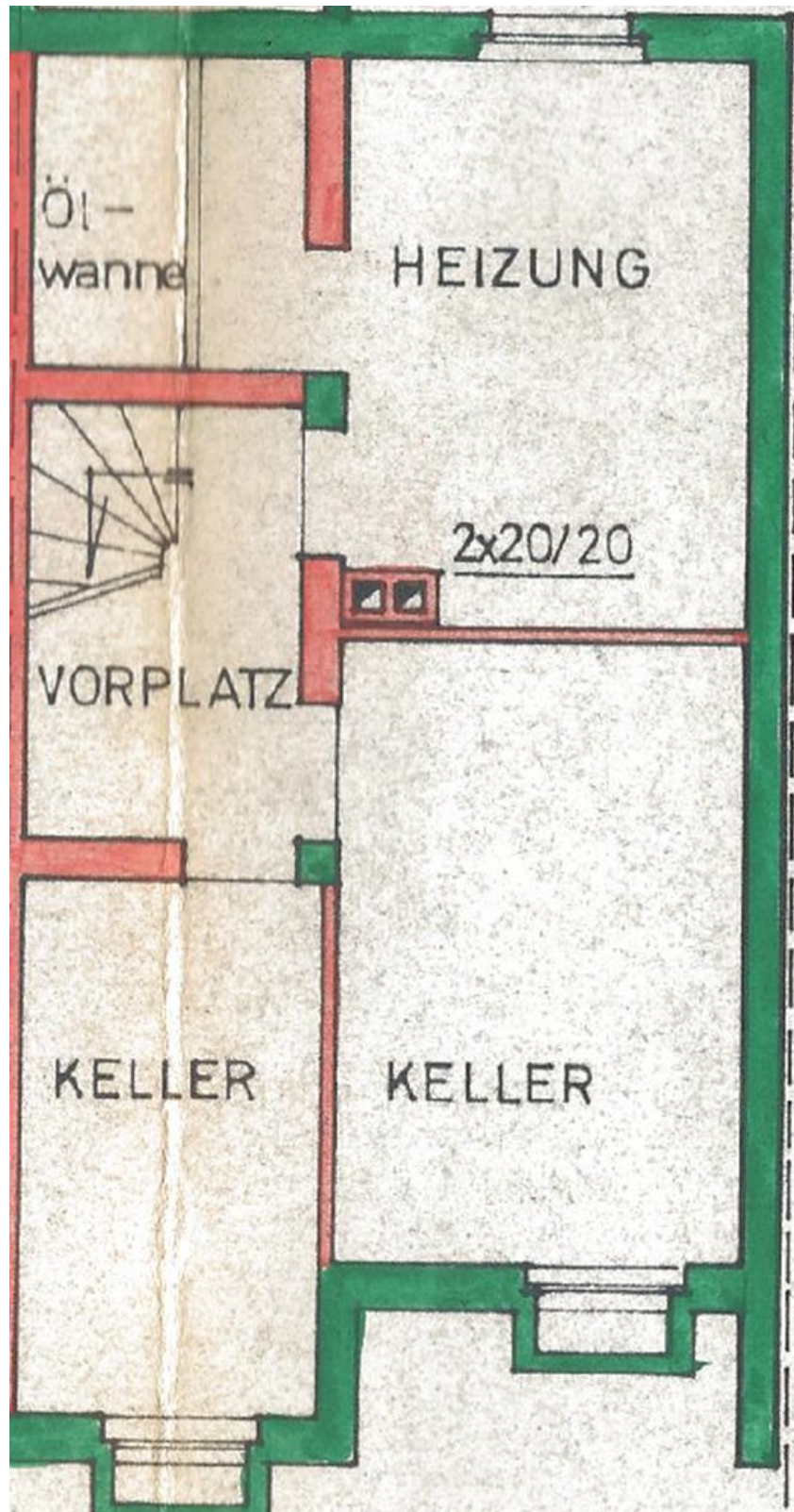
1. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



2. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller