

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Wunderschöne Doppelhaushälfte mit Südgarten



Objekt-Nr. OM-429452

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.845.000 €**

Ansprechpartner:  
Volker Stautz

80937 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	408,00 m²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	3
Zimmer	5,50	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde 2008 in massiver Bauweise errichtet und überzeugt durch eine hochwertige, helle Gestaltung. Im Erdgeschoss und im ersten Stock sind geölzte Echtholzböden verlegt, während Bäder, Küche und Flure mit edlen Schieferböden ausgestattet sind.

Das großzügige Wohn-/Esszimmer (ca. 45 m<sup>2</sup>) beeindruckt mit einer 9 m breiten Glasfront, 2,50 m Raumhöhe und Südwest-Ausrichtung – ideal für sonnige Stunden. Merbau-Parkett und ein moderner, offener Kamin schaffen ein warmes, stilvolles Wohnambiente. Eine 3 m breite Glasschiebetür führt auf die 30 m<sup>2</sup> große Holzterrasse mit integriertem Teich und angrenzendem Südgarten. Eine elektrisch betriebene Markilux-Markise sorgt bei Bedarf für angenehme Beschattung.

Im Erdgeschoss befinden sich zudem ein Gäste-WC mit Pissoir sowie eine Garderobe. Die helle, hochwertige Plana-Küche bietet durch bodentiefe Fenster direkten Zugang zum Vorgarten – praktisch für den Alltag, etwa beim Entladen von Einkäufen.

Die weiteren Stockwerke sind über gerade, komfortabel begehbare Betontreppen erreichbar. Die verglasten Treppenhäuser sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Raumgefühl.

Im Untergeschoss befindet sich ein ca. 35 m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit Tageslicht, Parkettboden, Fußbodenheizung und ebenfalls 2,50 m Raumhöhe – ein vollwertiger Wohnraum. Ergänzt wird das Untergeschoss durch einen großzügigen Waschkeller mit Fußbodenheizung und Hebpumpe sowie zwei weitere Kellerräume mit viel Stauraum.

Im ersten Obergeschoss befindet sich das großzügige Elternschlafzimmer, das durch ein separates Ankleidezimmer ergänzt wird.

Auf der Südseite liegt ein weitläufiges Kinderzimmer, das durch seine Ausrichtung nicht nur lichtdurchflutet ist, sondern auch einen herrlichen Blick auf die darunterliegende Terrasse und den angrenzenden Garten bietet. Die bodentiefen Fenster in allen Räumen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und schaffen eine direkte Verbindung zur Natur.

Ein stilvoll gestaltetes Badezimmer rundet dieses Stockwerk ab. Es verfügt über eine bodengleiche Dusche sowie eine großzügige Badewanne – perfekt für entspannte Stunden. Der moderne Glaswaschtisch mit großem Spiegel und clever integriertem Stauraum ist für zwei Personen konzipiert und verbindet Design mit Funktionalität auf hohem Niveau.

Weiter geht's in den 2. Stock in die Dachstudios. Hier warten auf die Besucher 4,5 m hohe Fenster und nach Süden vorgeschaltet, ein großer Balkon. Der Blick geht durch anschließende Gärten ins Grüne und auch der Olympiaturm ist zu sehen. Das südliche Studio enthält auch einen verschließbaren Stauraum in der Dachschräge.

Das nördliche Studio enthält u.a. die Gasheizung mit Solarthermie. Darüber hinaus gelangt man hier in das zweite Bad, das ebenfalls eine Dusche aufweist. Beide Studios verfügen über große Gauben.

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

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

## Sonstiges

gesonderter Kaufpreis für die Garage 40.000€

## Lage

Das Objekt befindet sich in einer angenehm ruhigen Wohngegend im Münchner Norden, nur wenige Gehminuten vom BMW FIZ bzw. Forschungs- und Innovationszentrum entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Sowohl Buslinien als auch die U-Bahn-Station Am Hart (U2) sind in etwa 7 Minuten fußläufig erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung liegen eine Grundschule und ein Gymnasium, das Ärztehaus Nord sowie der Euro-Industriepark mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Durch die nahegelegene Autobahn A99 besteht zudem ein direkter Anschluss an das überregionale Verkehrsnetz.

Die Münchner Innenstadt ist mit dem Auto in rund 10 Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien macht.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	79,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Ansicht Nordseite



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Flur EG

# Exposé - Galerie



Gäste WC EG



Wohn- und Esszimmer EG



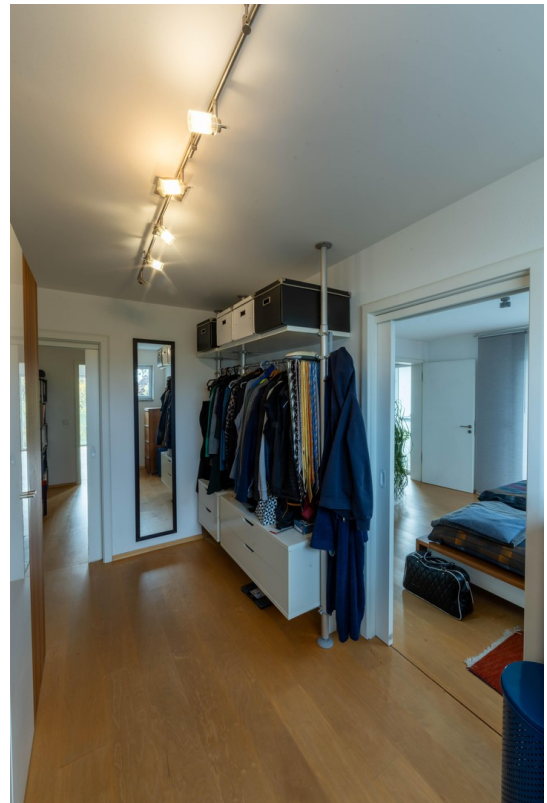
# Exposé - Galerie



Küche EG



Aufgang 1.OG



Ankleidezimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1.OG



Badezimmer 1.OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG



Kinderzimmer 1.OG

# Exposé - Galerie



Flur 1.OG



Studio Nordseite



# Exposé - Galerie



Duschbadezimmer 2.OG



Studio Südseite



# Exposé - Galerie



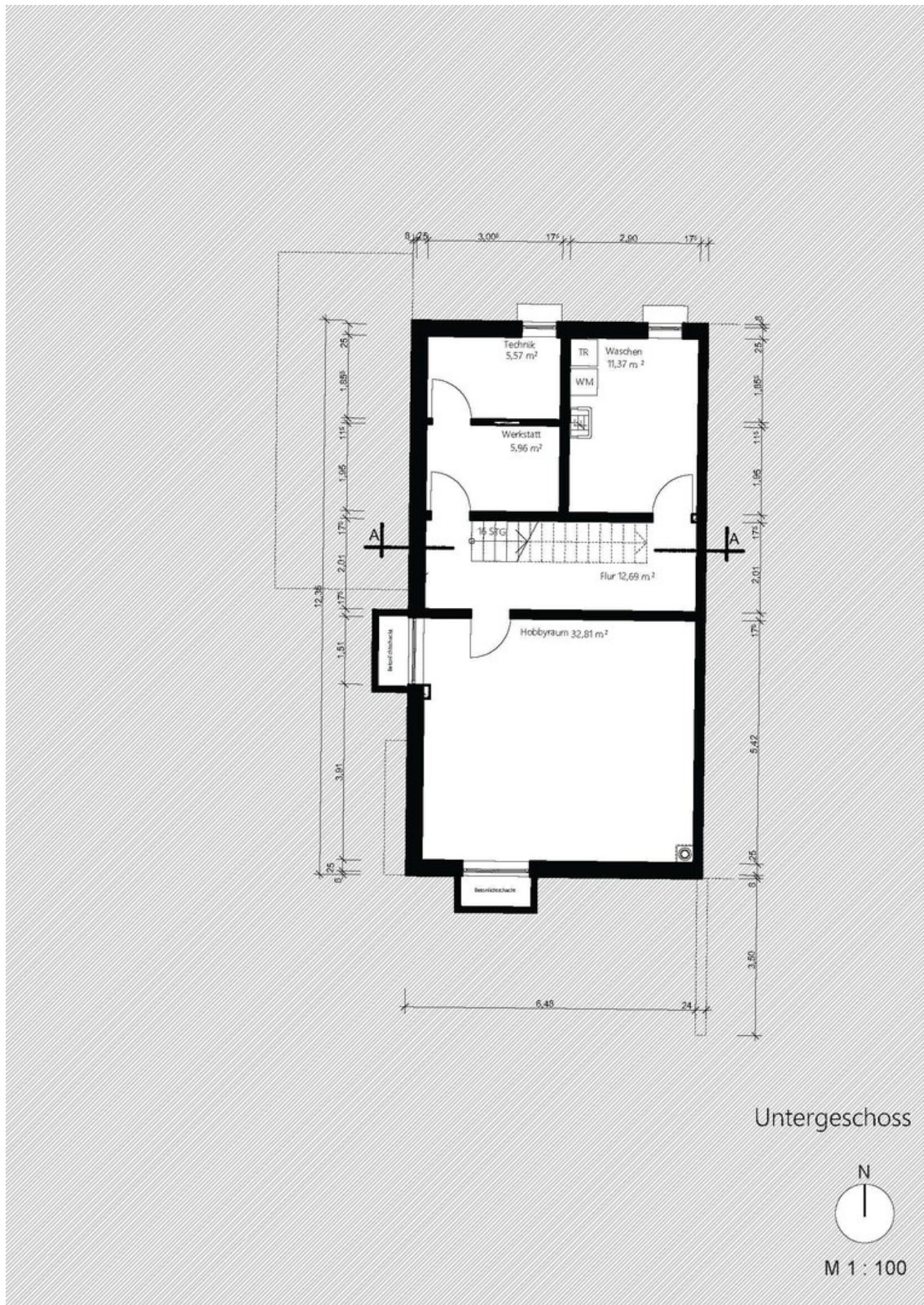
Blick vom Balkon Südseite



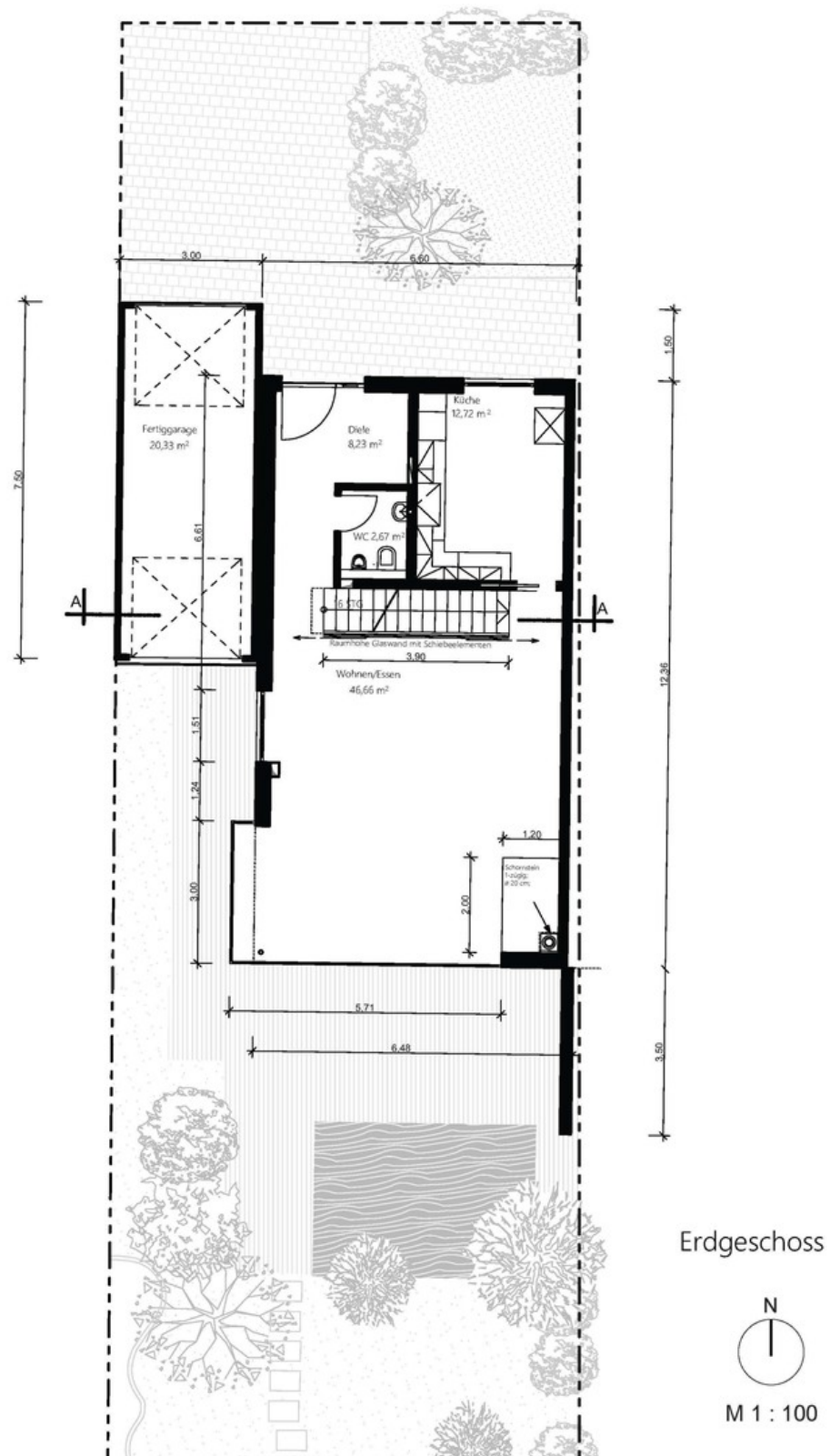
Hobbyraum UG



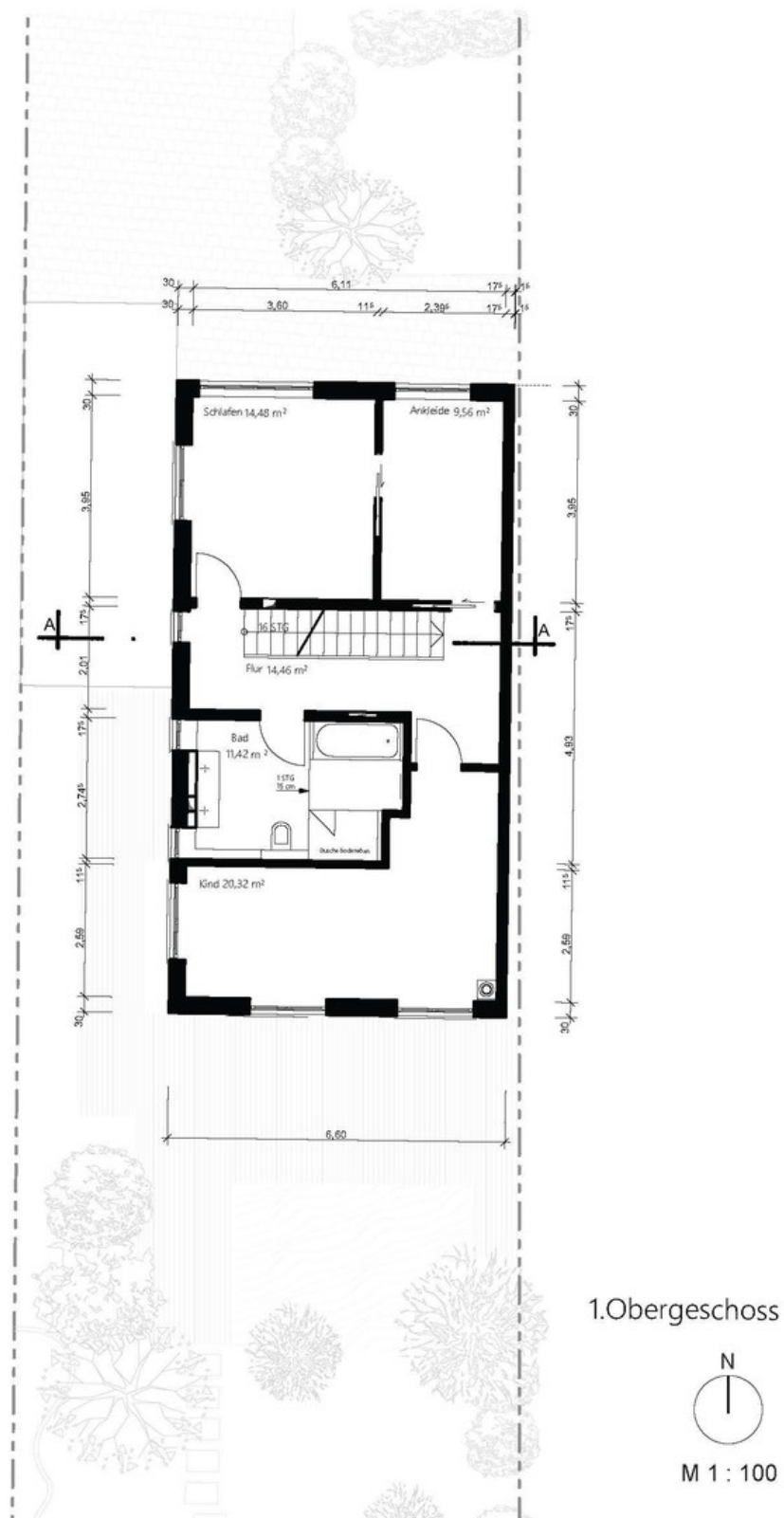
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

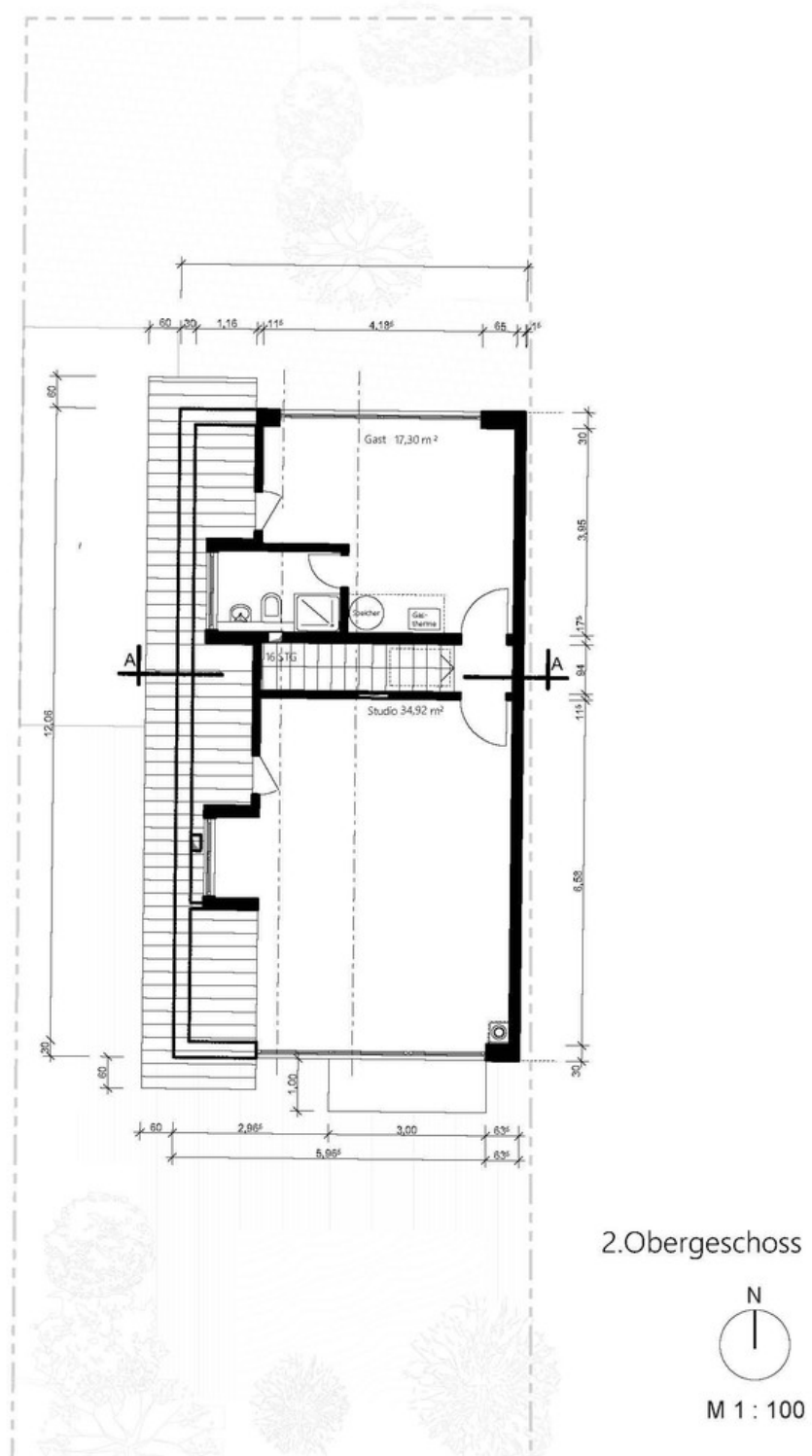


# Exposé - Grundrisse



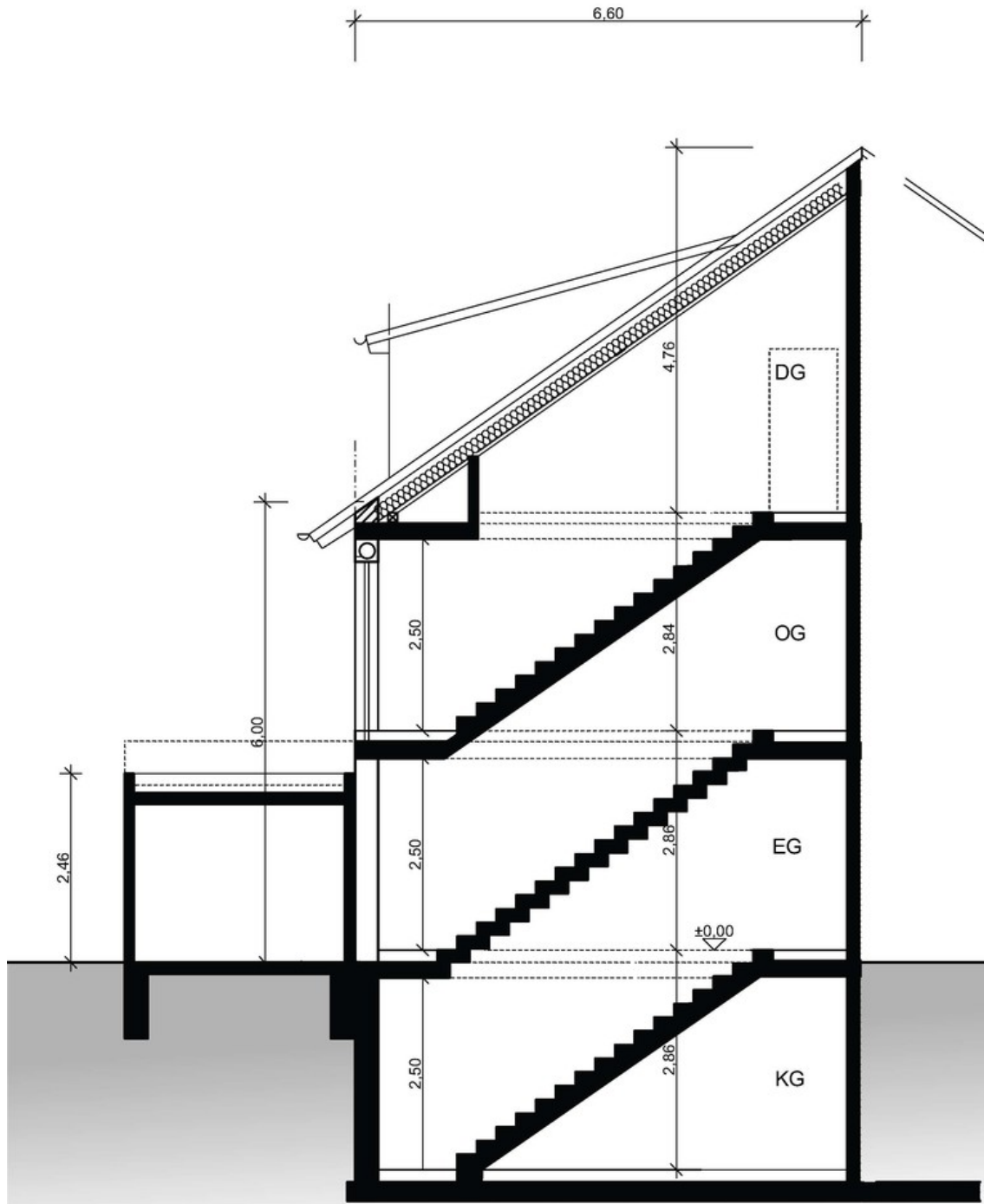


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A

# Exposé - Grundrisse

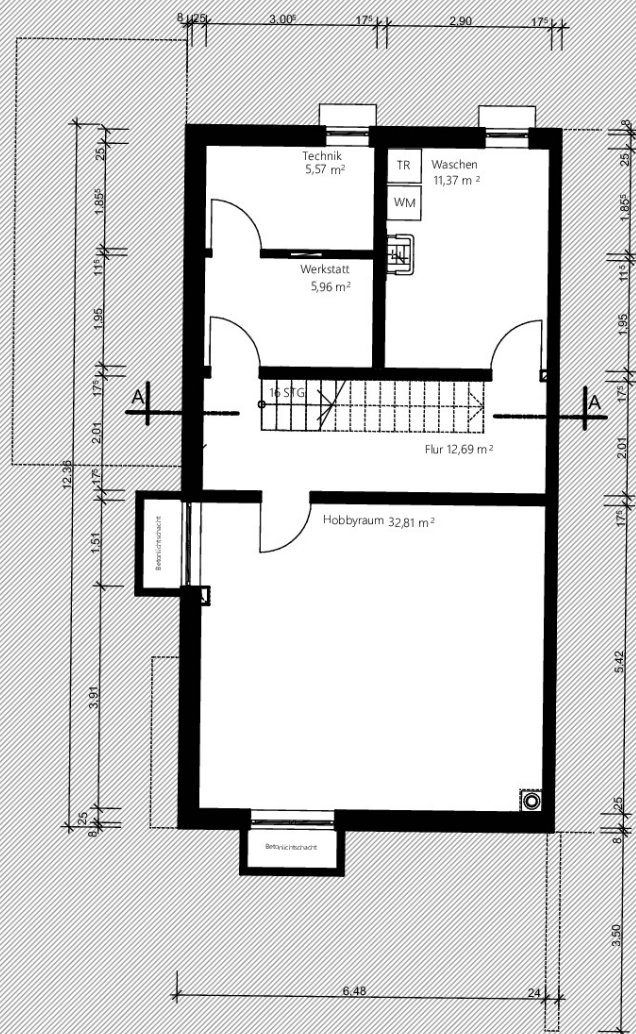


# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse



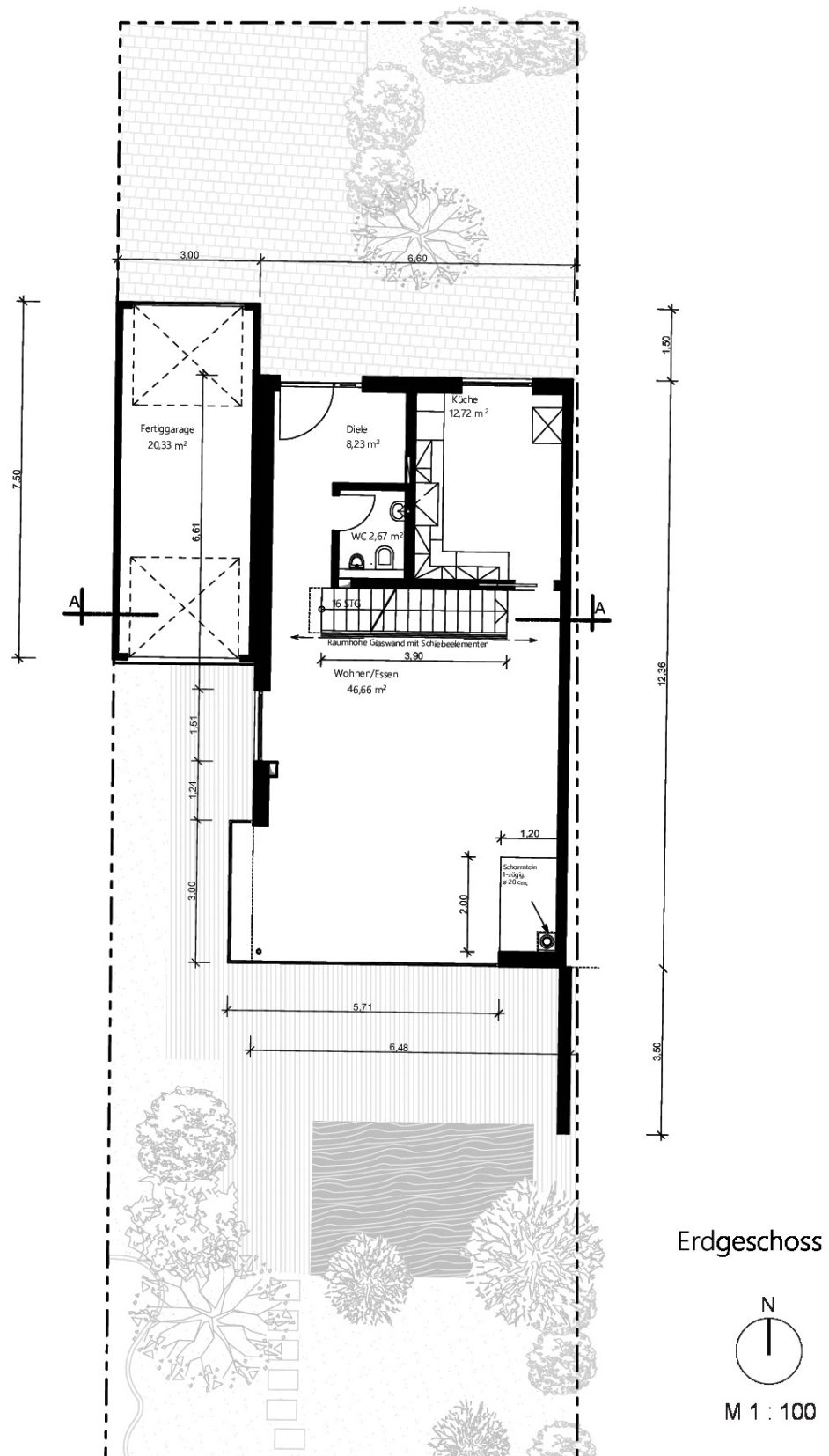
Untergeschoss



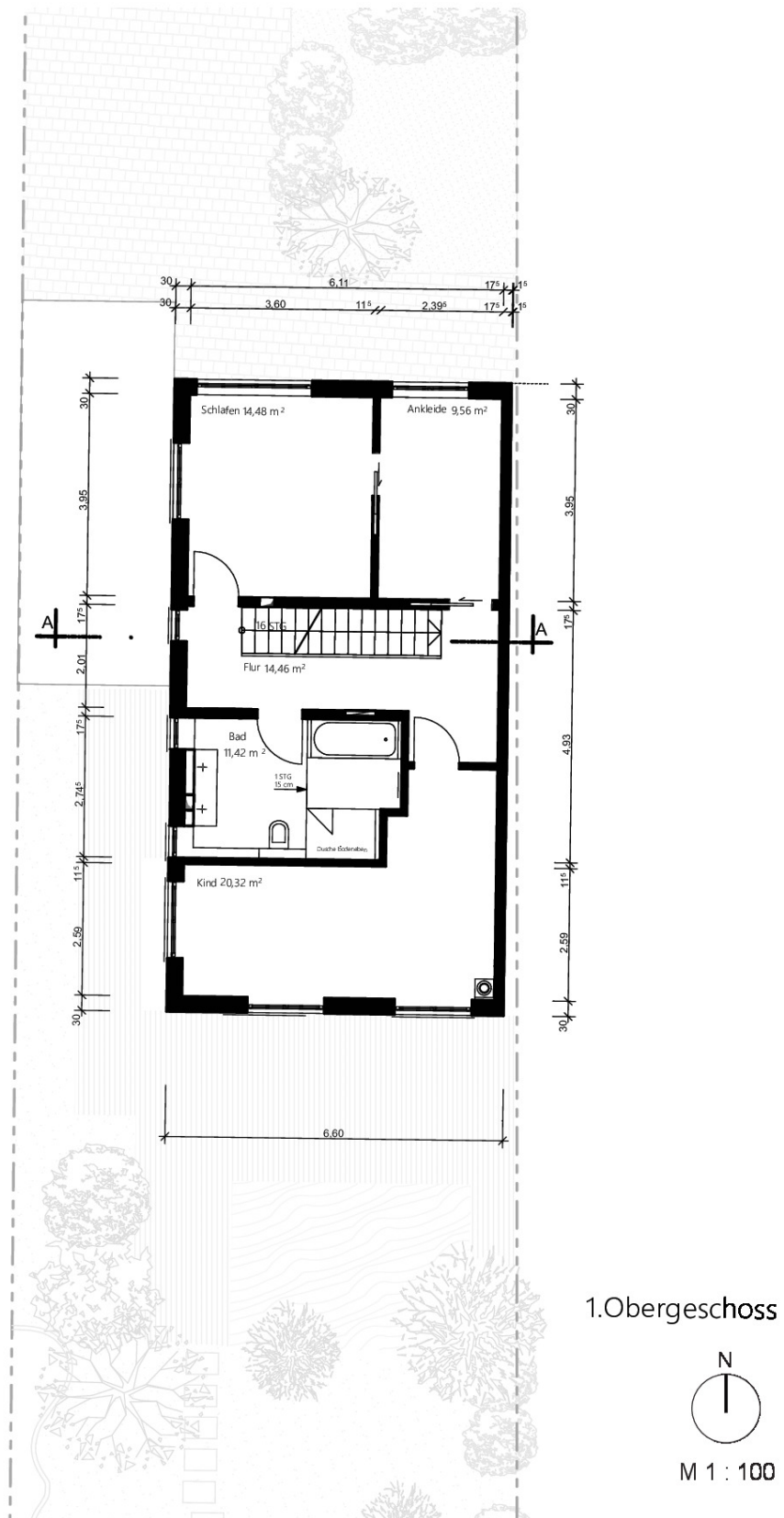
M 1 : 100



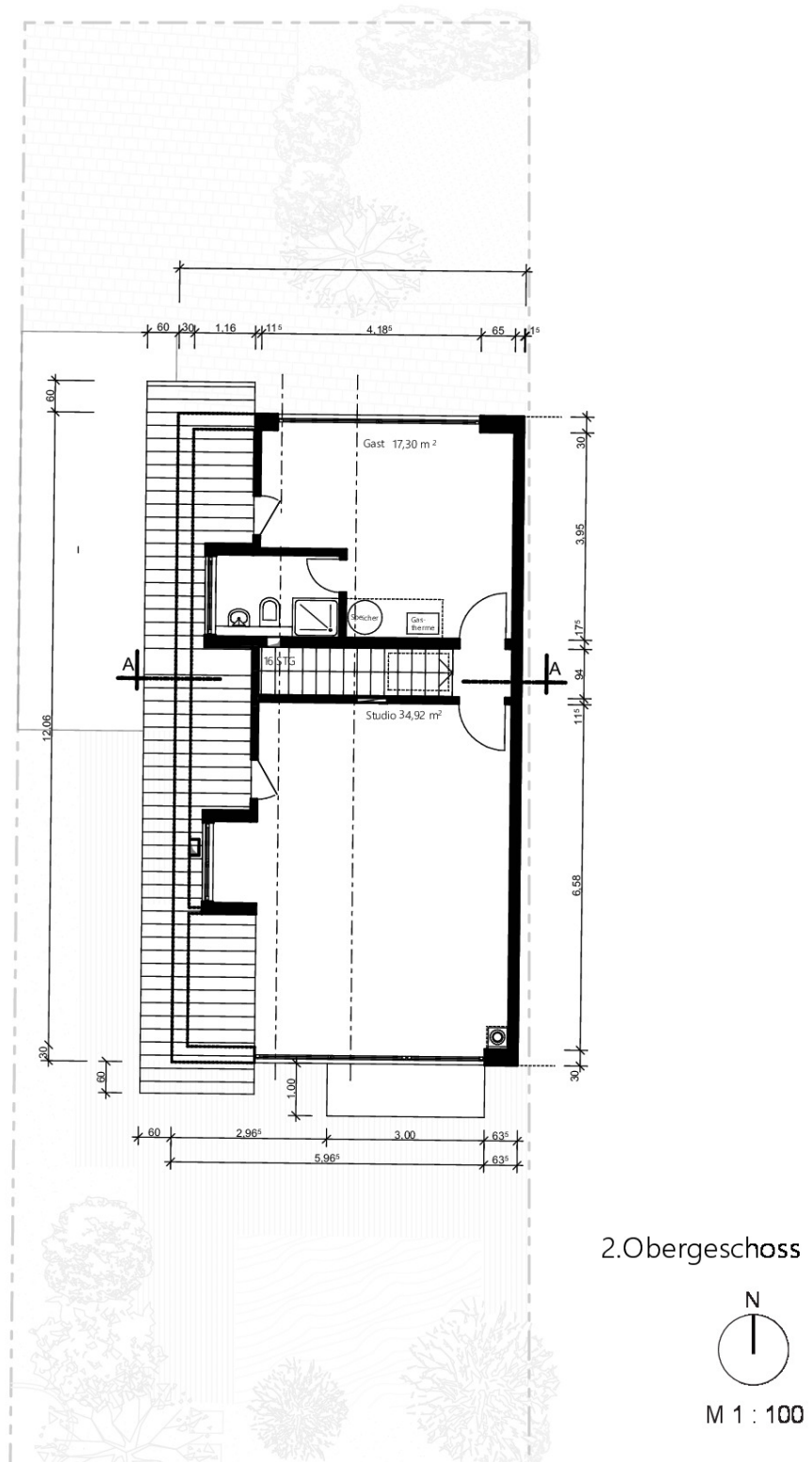
# Exposé - Grundrisse



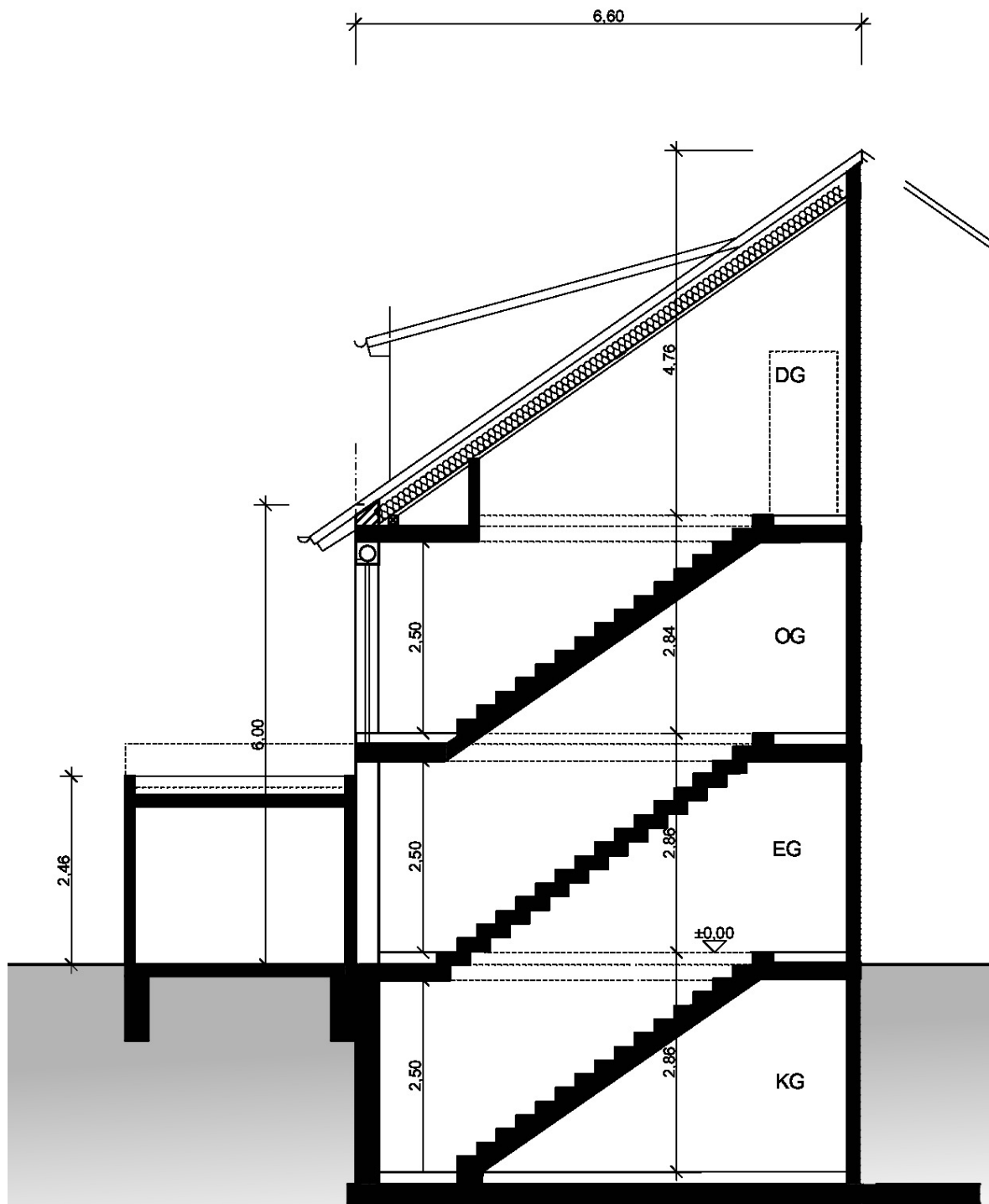
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-A



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

