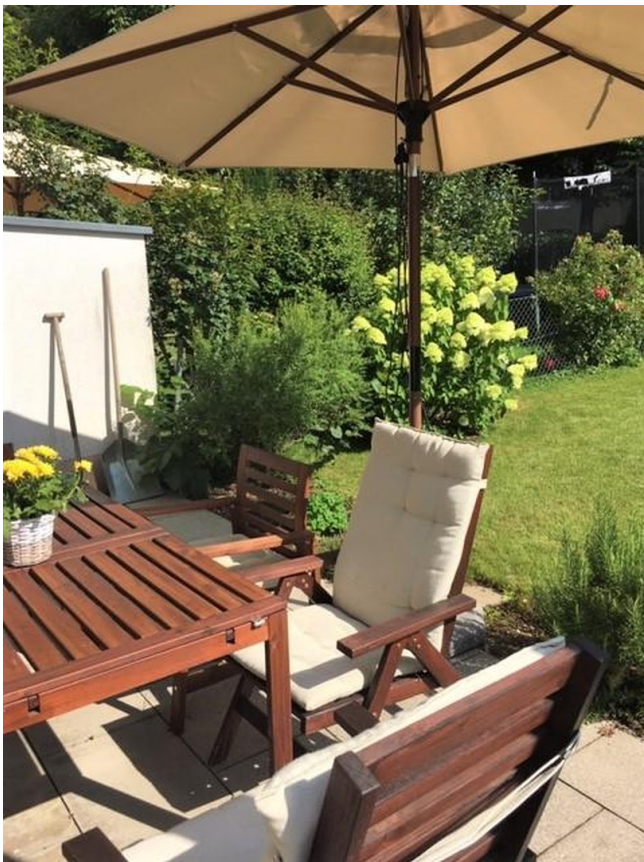


Exposé

Doppelhaushälfte in München

Freundliche moderne DHH in ruhiger und dennoch zentraler Wohnlage



Objekt-Nr. OM-435631

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.650 € + NK**

Ansprechpartner:
Renate Schrottenbaum

Schneemannstrasse 0
81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	11.250 €
Grundstücksfläche	325,00 m²	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmetermin	01.06.2026
Zimmer	5,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	172,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	50,00 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Nebenkosten	250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Lichtdurchflutete moderne Doppelhaushälfte mit Süd-/Westgarten und separatem Frühstücksgarten (Ostausrichtung) in ruhiger familienfreundlicher und dennoch zentraler Wohnlage. Das Haus wurde 2025 von außen saniert: neue 3-fach isolierte Fensterfronten sowie eine neue Luftwärmepumpe-Heizung (Niedrigenergiehaus)

Gute Raumaufteilung mit offenem Erdgeschoss: in der Diele befindet sich eine praktische Garderobennische und ein Gäste-WC, rechts von der Diele gelangt man in den Wohnbereich mit Zugang zum Südgarten, links von der Diele liegt die großzügige offene Küche mit Essbereich (insgesamt ca. 20 qm) und Zugang zum Frühstücksgarten. Die hoch- und neuwertige EBK kann vom Vermieter abgelöst werden.

OG: 2 helle Schlafzimmer mit jeweils ca. 20 qm, großzügiges helles Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne, separater Dusche, Bidet und Toilette (ca. 8 qm) sowie ein zweites separates WC.

DG: helles Schlafzimmer mit hohen Schrägen (ca. 17 qm), offener Arbeitsbereich/Galerie (ca. 19 qm) mit kleiner Terrasse (ca. 9 qm), helles Bad mit Dusche, Toilette und Dachfenster

UG: 2 bewohnbare Hobby-/Gästezimmer mit Fussbodenheizung und Fenster (ca. 20 qm und 13 qm), eigenes Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Fenster, Wasch-/Heizungsraum sowie weitere Stauflächen

Ausstattung

Moderne hochwertige Ausstattung mit Granitsteinfliesen, Parkett- und Laminatboden, überall Fussbodenheizung (auch im UG), weiße Bäder

Die hochwertige weiße Einbauküche kann vom Mieter abgelöst werden.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Zum Haus gehört noch eine Einzelgarage.

Impressum:

Schrottenbaum Immobilien

Renate Schrottenbaum

Hubertusstr. 80

82031 Grünwald

Tel: 0172 9685648

E-Mail: info@schrottenbaum-immobilien.de

Vertretungsberechtigte: Renate Schrottenbaum

Erlaubnis nach § 34 c, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 Gewerbeordnung (Immobilienmakler). Zuständige Aufsichtsbehörde ist seit dem 01.01.2020 die IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, www.ihk-muenchen.de

USt.-IdNr.: DE221049523

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer (IHK) München

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Bemerkungen: Wir nehmen nicht an an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle lt. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teil.

Datenschutzhinweise: Ihre Angaben werden entsprechend den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen ausschließlich an den Immobilienanbieter weiter geleitet. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weiter gegeben.

Haftungshinweise: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehme ich keine Haftung für den Inhalt externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten und Unterseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Lage

Ruhige und dennoch zentrale Lage, ca. 10 Gehminuten zur S7 Mittersending entfernt, sämtliche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Blick in den Garten (Sommer)

Exposé - Galerie



Ansicht Haus



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick zum Wohnbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

Exposé - Galerie



Blick in den Frühstücksgarten



Küche zur Ablöse

Exposé - Galerie



Kinderzimmer mit Südbalkon



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Schlafzimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG



Dachgeschoß

Exposé - Galerie



Duschbad DG



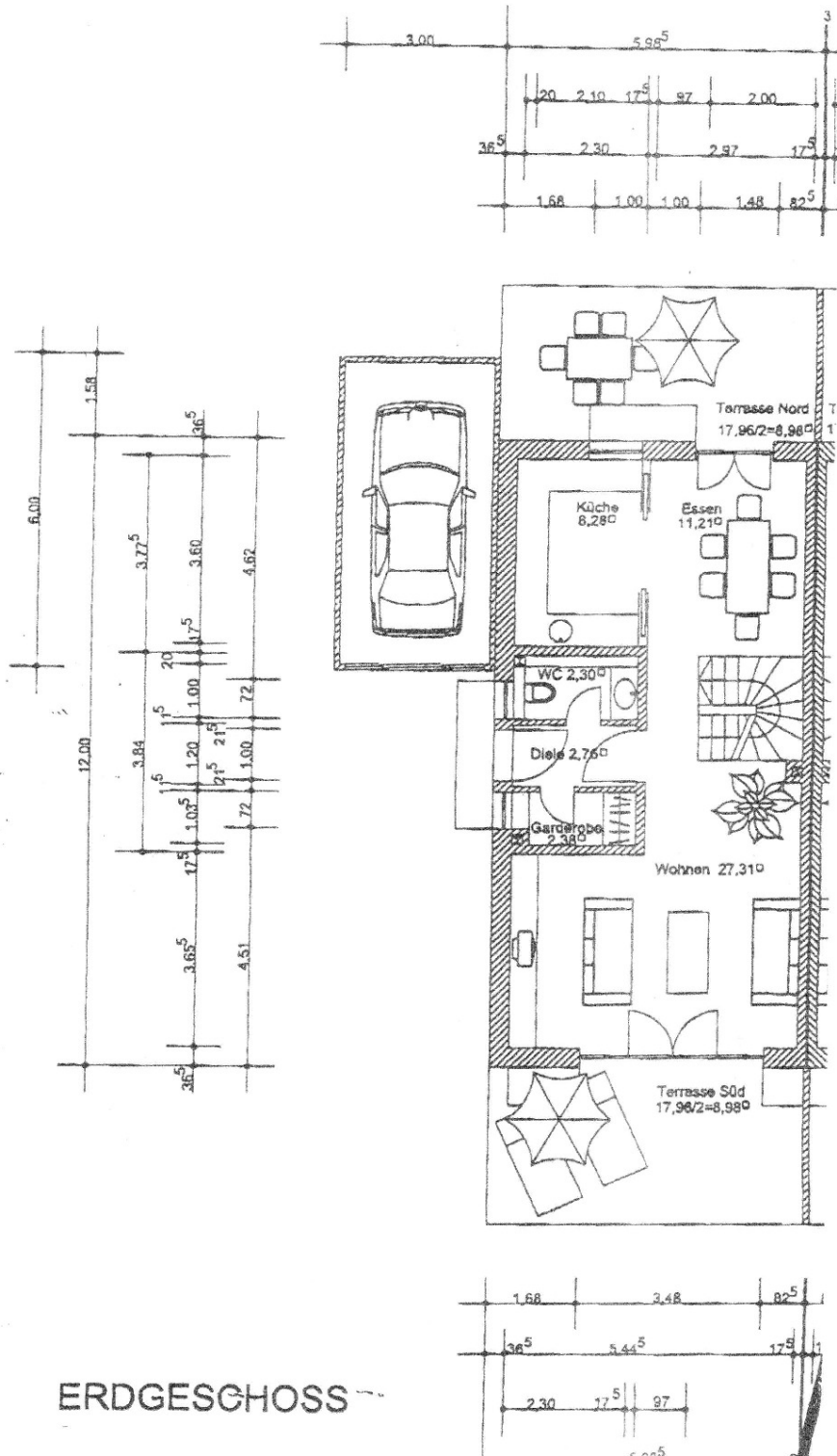
Arbeits-/Gästebereich UG

Exposé - Galerie

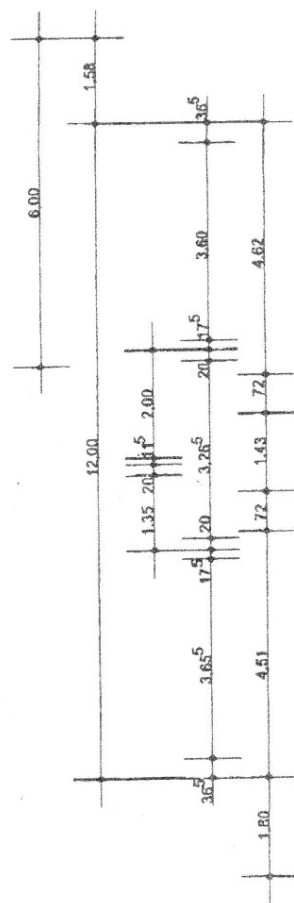


Duschbad UG

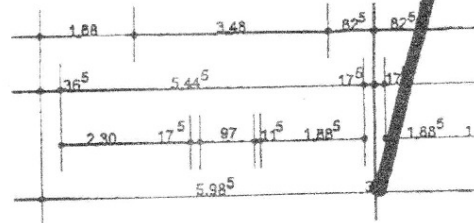
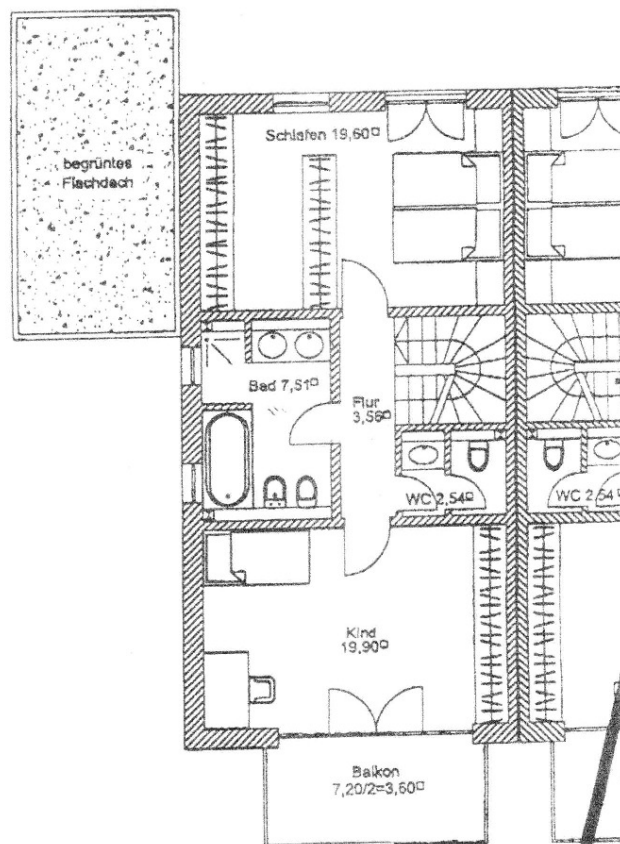
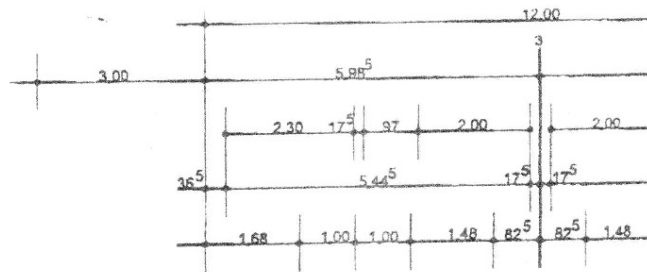
Exposé - Grundrisse



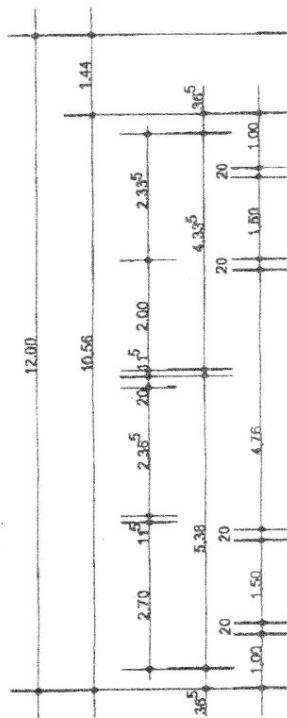
Exposé - Grundrisse



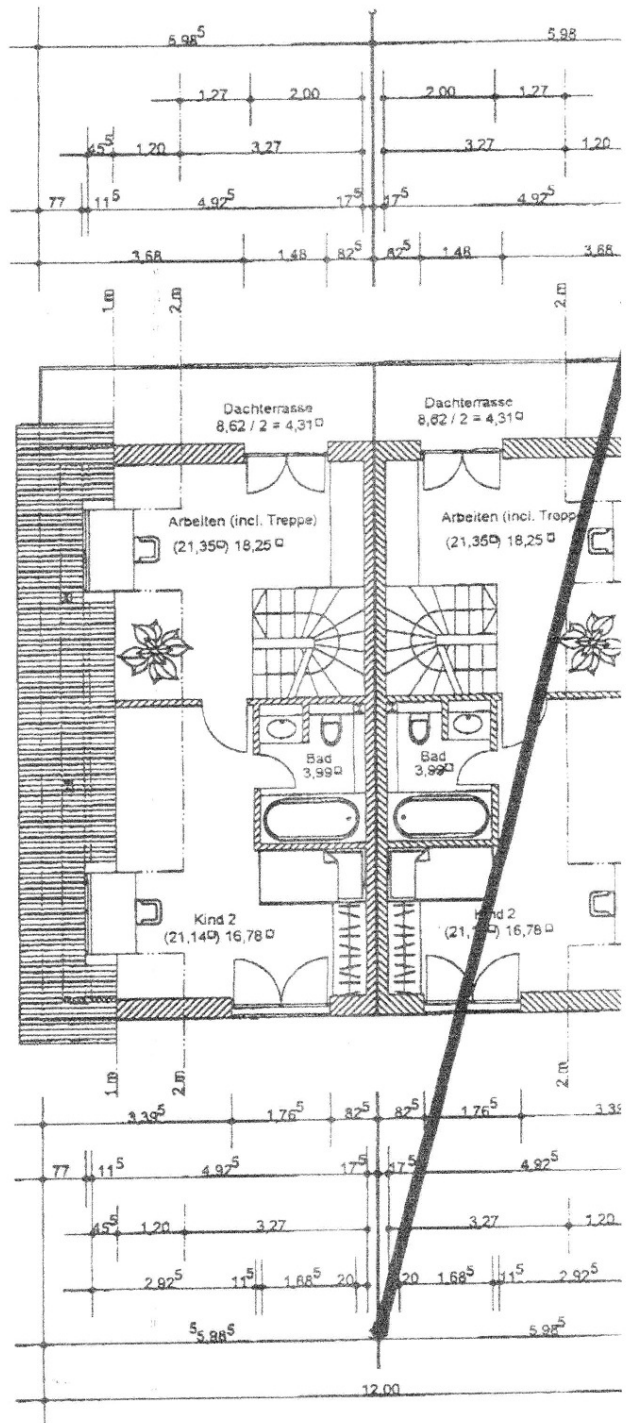
OBERGESCHOSS



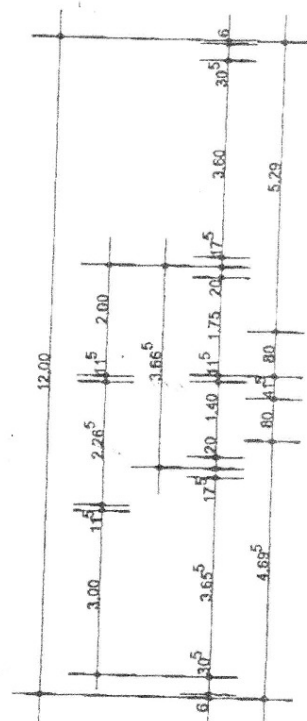
Exposé - Grundrisse



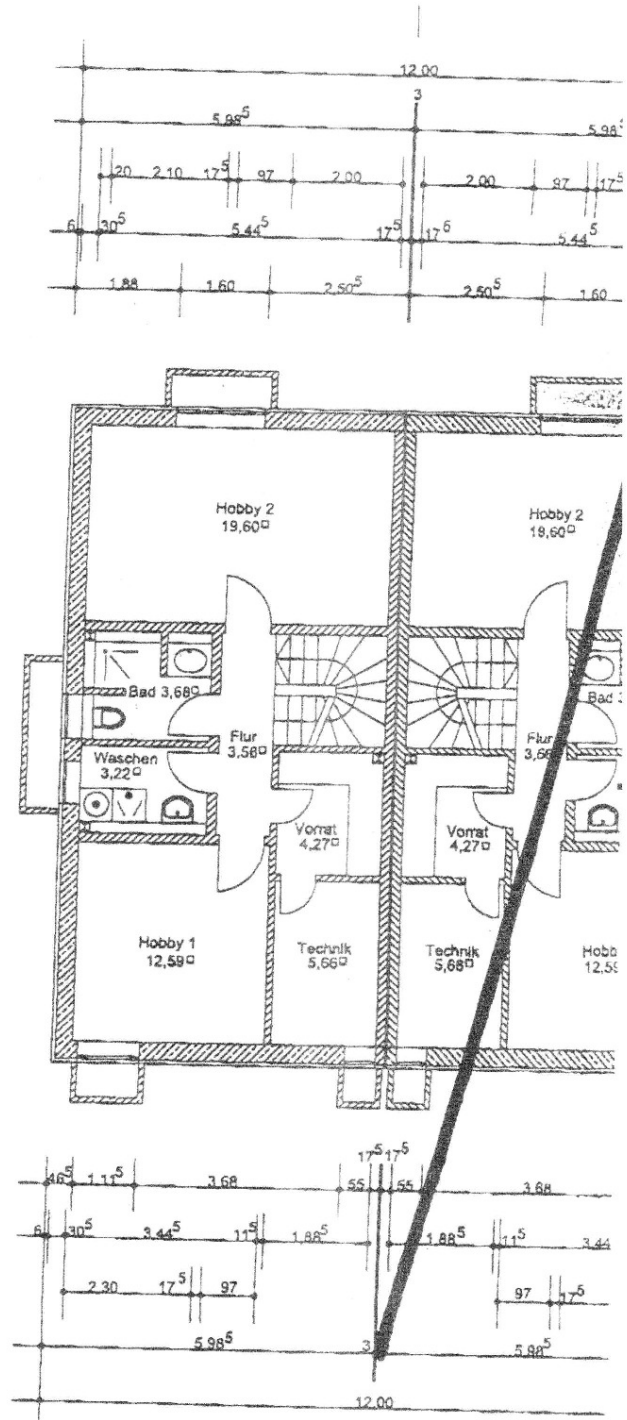
DACHGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



KELLER



Exposé - Grundrisse

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

- im Gebäude befindet sich insgesamt eine, in sich abgeschlossene Wohnung
- zur Wohnung gehört eine Garage

Geschoß	Raum	ermittelte Grundfläche	DIN-Wohnfläche	Flächen-Reduzierung
EG	Küche	8,28 qm	8,28 qm	1
	Essen	11,21 qm	11,21 qm	1
	WC	2,30 qm	2,30 qm	1
	Diele	2,76 qm	2,76 qm	1
	Garderobe	2,38 qm	2,38 qm	1
	Wohnen	27,31 qm	27,31 qm	1
	Summe EG	54,24 qm	54,24 qm	
OG	Schlafen	19,60 qm	19,60 qm	1
	Bad	7,51 qm	7,51 qm	1
	Flur	3,56 qm	3,56 qm	1
	WC	2,54 qm	2,54 qm	1
	Kind 1	19,90 qm	19,90 qm	1
	Summe OG	53,11 qm	53,11 qm	
DG	Arbeiten	21,35 qm	18,25 qm	1m/2m-Linie
	Kind 2	21,14 qm	16,78 qm	1m/2m-Linie
	Bad	3,99 qm	3,99 qm	1
	Summe DG	46,47 qm	39,02 qm	

EG	Terrasse Nord	17,96 qm	8,98 qm	0,5
	Terrasse Süd	17,96 qm	8,98 qm	0,5
OG	Balkon	7,20 qm	3,60 qm	0,5
DG	Dachterrasse	8,62 qm	4,31 qm	0,5
KG	Hobby 1	12,59 qm	0,00 qm	0
	Hobby 2	19,60 qm	0,00 qm	0
	Vorrat	4,27 qm	0,00 qm	0
	Heizung	5,66 qm	0,00 qm	0
	Flur	3,56 qm	0,00 qm	0
	Waschen	3,22 qm	0,00 qm	0
	Bad	3,68 qm	0,00 qm	0
	Summe	104,30 qm	25,86 qm	

Wohnfläche gesamt 172,23 qm