

Exposé

Reihenhaus in München

Familienidylle mitten in München



Objekt-Nr. OM-439715

Reihenhaus

Vermietung: **3.690 € + NK**

81929 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Summe Nebenkosten	435 €
Grundstücksfläche	130,00 m²	Mietsicherheit	11.520 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	7,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	129,60 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	64,30 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Garagen	1
Nebenkosten	110 €	Stellplätze	1
Heizkosten	325 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses vollständig kernsanierte Reihenhaus in Zamdorf / Bogenhausen vereint moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und ein ruhiges, grünes Wohnumfeld - ideal für Familien oder langfristige Mieter.

Das Haus wurde ursprünglich 1984 erbaut und im Jahr 2025 umfassend kernsaniert. Dabei wurde nicht kosmetisch gearbeitet, sondern strukturell: neue Leitungen, neue Elektrik, neue Fenster, neue Heizung - faktisch ein Haus auf Neubauniveau im Bestand.

Auf ca. 130 m² Wohnfläche verteilt sich das Haus über drei Ebenen in einer offenen Split-Level-Bauweise, die für ein außergewöhnlich helles und großzügiges Raumgefühl sorgt.

- 7 Zimmer flexibel nutzbar (Schlafzimmer, Homeoffice, Kinderzimmer)
- Großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und Garten
- Offener Essbereich mit moderner Lichtarchitektur
- Separater Küchenbereich mit hochwertiger Einbauküche

Das Haus ist durchgehend lichtdurchflutet - morgens Sonne im Schlafzimmer, nachmittags im Wohnbereich. Dazu kommt ein

Westgarten mit Terrasse und direktem Wohnanschluss (ca. 50 m²) → Sonne bis in den Abend, ideal für gemütliches Beisammensein & BBQ. Der Vorgarten hat Ostausrichtung.

Zusätzlich zur Wohnfläche bietet das Haus über 60 m² Nutzfläche:

Großer Hobbyraum (ideal für Gym, Büro oder Gästebereich)

Waschküche, Speisekammer und separater Lagerraum.

Vollständige Kernsanierung → kein Investitionsstau

Split-Level Architektur → deutlich offener als klassische Reihenhäuser

Sehr helles Haus durch optimale Ausrichtung

Familienfreundlicher Grundriss + viele Zimmer

Ruhige Lage + gleichzeitig schnelle Anbindung in die Stadt

Nähe zum Zamilapark mit See und Spielplätzen

Perfekt für junge Familien mit Platzbedarf, Paare mit Homeoffice-Anforderung, Tierhaltung ist möglich.

Wir freuen uns auf Ihre aussagekräftige Bewerbung

Ausstattung

Alles neu, kein Sanierungsstau!

Die Kernsanierung umfasst u. a.:

Neue Wasserleitungen & Elektrik

3-fach verglaste Kunststofffenster

Neue Gasheizung

Hochwertiger, geölter Echtholzparkett (schwedisch)

Neue Bäder inkl. maßgefertigter Schreiner-Möbel

Fußbodenheizung in den Hauptbädern

Neue Zimmertüren

Netzwerkverkabelung im gesamten Haus

Klimaanlage im Elternschlafzimmer

Glasfaseranschluss

Die moderne Einbauküche (Neupreis ca. 19.000 € - ca. 8 Monate alt) muss abgelöst werden (10.000 € Ablöse). Sämtliche Möbel, Geräte und Küchenutensilien, Waschmaschine, Trockner, Gefrierschrank, Lampen (Phillips HUE) und Google Home Lautsprecher können optional vom Mieter erworben werden.

Der bestehende Internetvertrag der Telekom muss übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Energieausweis ist bestellt und wird nachgereicht.

Lage

Das Reihenhaus liegt im ruhigen und gefragten Wohnquartier Zamdorf / Bogenhausen, genauer im Bereich „Akazienhof“ – einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohnlage im Münchner Osten.

Wenig Verkehr, überwiegend Anliegerstraßen, gepflegte Reihen- und Einfamilienhäuser. Kein Durchgangsverkehr, keine Verdichtung wie in vielen Neubaugebieten - das sorgt für Ruhe und langfristige Wohnqualität.

Die Anbindung ist funktional und alltagstauglich:

Buslinien fußläufig erreichbar mit direkter Verbindung zum Arabellapark (U4)

Schnelle Anbindung an die A94 und den Mittleren Ring

Innenstadt und Flughafen gut erreichbar → ideal für Pendler

Infrastruktur - alles da, nichts übertrieben:

Supermärkte, Bäcker, Drogerien und Apotheken im direkten Umfeld

Schulen und Kindergärten in kurzer Distanz → klare Stärke für Familien

Ärzte, Fitness und weitere Services schnell erreichbar

Freizeit & Umgebung als echter Mehrwert:

Nähe zu großzügigen Grünflächen und Spazierwegen

Kurze Wege zur Isar und zum Englischen Garten

Sport- und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung.

Zamdorf ist kein Szeneviertel und genau das ist der Vorteil. Die Anwohner bekommen hier Ruhe, Struktur und Stabilität statt Hype.

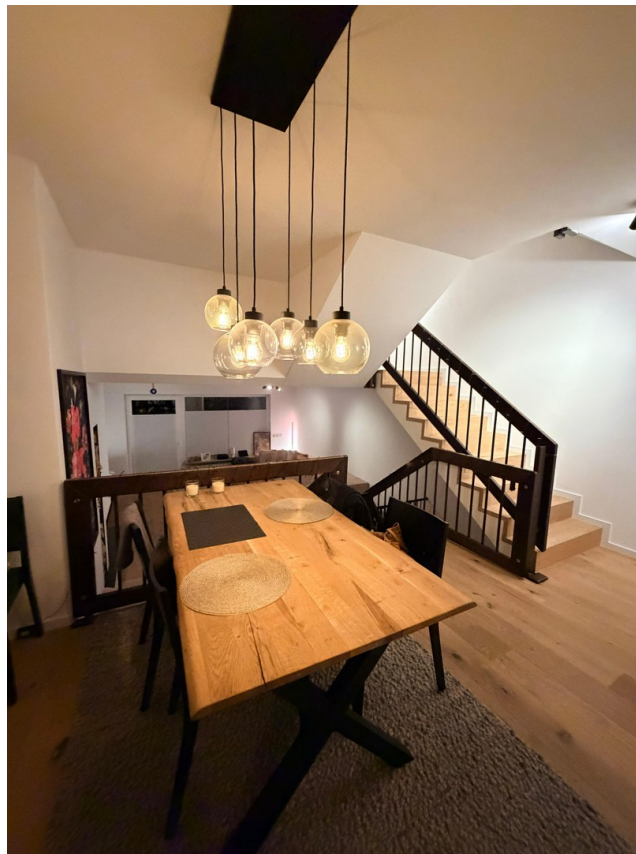
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Bad DG



Flur DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Treppenhaus 1.OG/DG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer 1. OG



Büro mit Balkon 1. OG

Exposé - Galerie

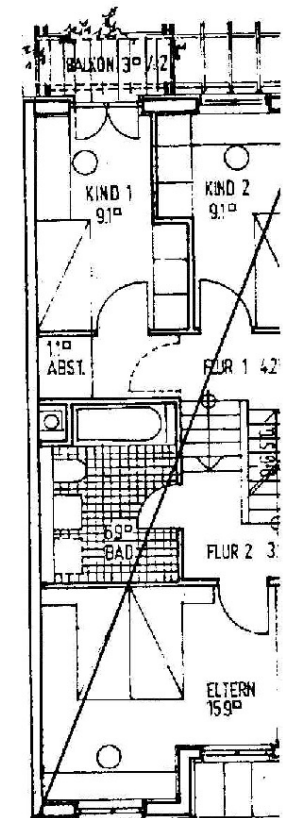


Badezimmer 1. OG



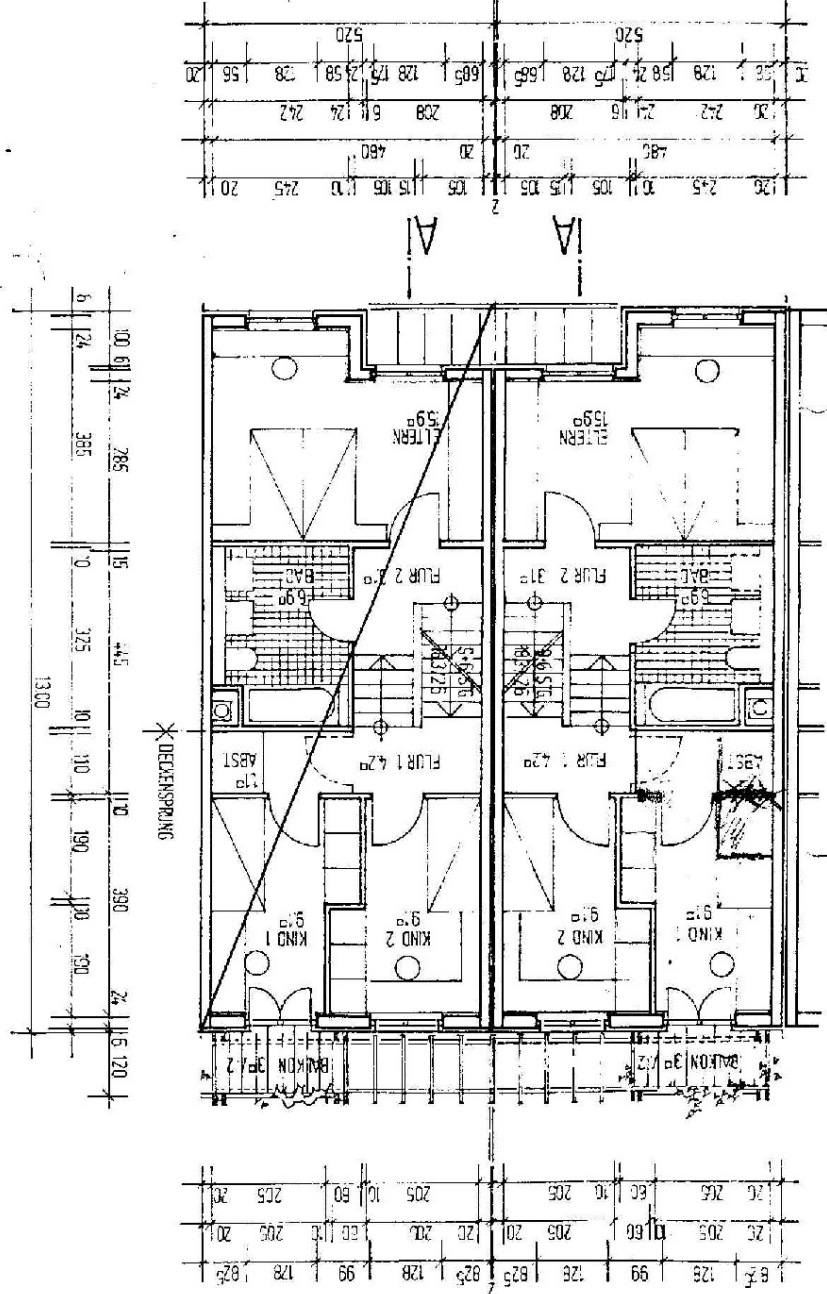
Schlafzimmer 1. OG

8	25	128	99	128	8
20	205	10	60	205	
20	205	60	10	205	

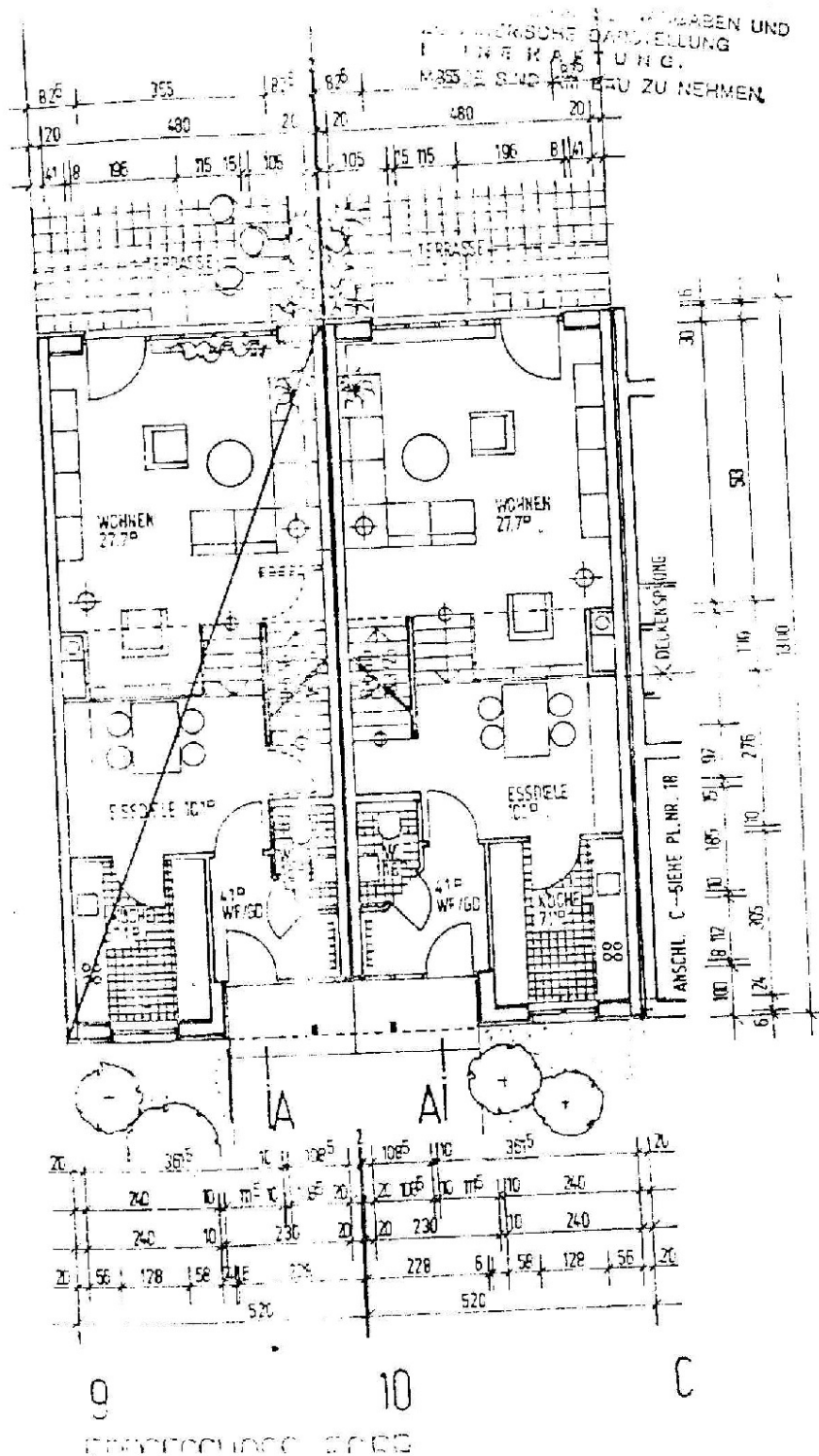


9
OBERGESCHOSS

7
8
OBERGESCHOSS 50.9 □



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

