

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Kernsanierte Doppelhaushälfte mit Energieklasse A+ – modernes Zuhause für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-441256

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Enrico Matthes

80939 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Grundstücksfläche	340,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	3	Badezimmer	1
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	153,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: einer hochwertig modernisierten Doppelhaushälfte, die Design, Komfort und Energieeffizienz auf drei Ebenen harmonisch verbindet.

Das im Jahr 1978 erbaute Haus wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert. Dach und Außenfassade sind gedämmt, im Inneren wurde die Immobilie kernsaniert. Auf ca. 153 m² Wohnfläche erwarten Sie großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Räume mit einem klaren, modernen Design. Die Energieklasse A+ sorgt für niedrige laufende Kosten und ein angenehmes Wohnklima.

Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit praktischem Gäste-WC. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und den direkten Zugang zur Terrasse. Hier können Sie entspannte Sommerabende genießen und den Blick in den Garten schweifen lassen.

In allen Wohnräumen wurde hochwertiges Echtholzparkett verlegt, das dem Haus eine warme und zugleich elegante Atmosphäre verleiht. Das Badezimmer wurde 2024 aufwendig saniert und präsentiert sich in modernem, zeitlosem Design mit hochwertiger Ausstattung.

Die Doppelhaushälfte erstreckt sich über drei Etagen mit insgesamt 5 Zimmer und bietet damit viel Platz für individuelle Wohnkonzepte – ideal für Familien, die Raum für Arbeiten, Spielen und Rückzugsmöglichkeiten suchen. Das Grundstück umfasst ca. 340 m² und bietet ausreichend Platz im Außenbereich. Eine zur Doppelhaushälfte gehörende Garage mit zwei Stellplätzen rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Dieses Haus ist ein ideales Zuhause für Familien, die Wert auf hochwertige Ausstattung, energieeffizientes Wohnen und ein stimmiges, modernes Wohnambiente legen.

Das Objekt verfügt über zwei Außenstellplätze sowie eine Einzelgarage, welche für 25.000 EUR erworben werden kann.

Ausstattung

komplett Saniert

Echtholzparkett

Neue Elektrik

Neue Fenster

Gäste WC

Das Objekt befindet sich gerade in der Sanierung. Daher sind die abgebildeten Photos beispielhaft und dienen als Referenz für den sanierten Zustand.

Das Objekt ist voraussichtlich in 3-4 Monaten bezugsfertig.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Lage

Der Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart (Stadtbezirk 11) liegt im Norden von München und zählt zu den vielseitigsten und sich am stärksten entwickelnden Wohn- und Arbeitsstandorten der Stadt.

Der Standort zeichnet sich durch die Nähe zum Olympiapark sowie zum BMW Werk München aus und verfügt über eine gute Anbindung an Mittleren Ring & zur A9.

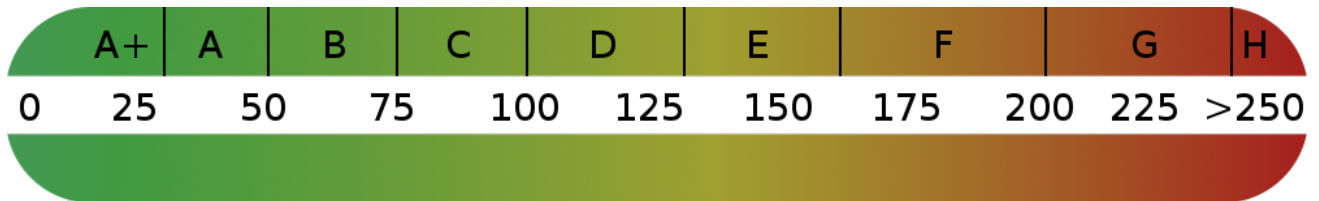
Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. So befindet sich die U-Bahn-Station „Am Hart“ (U2) nur ca. 10 Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Bushaltestellen, welche in wenigen Minuten eine schnelle Anbindung an das U-Bahn-Netz (U2, U6) Richtung Hauptbahnhof und Innenstadt gewährleisten. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken etc., die den täglichen Bedarf vollumfänglich abbilden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	49,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich (beispiel)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (beispiel)



Schafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 (beispiel)



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 4 im Dachgeschoss



Bad (beispiel)