

Exposé

Reihenhaus in München-Ramersdorf

**Ohne Makler: naturnahes Reihenhaus München,
Gartenschau: ruhig, grün, zentral, top Infrastruktur**



Objekt-Nr. OM-444200

Reihenhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Finkel

81669 München-Ramersdorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1934	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	176,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	132,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	160,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Immobilie wurde 2010 umfassend renoviert und bietet großzügige Platzverhältnisse für Familien oder Paare mit Anspruch an Raum und Wohnqualität.

Auf einer Wohnfläche von ca. 132 qm, einem Gartenbereich von ca. 104 qm sowie einer Kellerfläche von rund 63 qm (ist über Außentreppe vom Garten zugänglich) stehen vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Der Rückwärtige und sehr ruhig gelegene Gartenbereich verfügt über eine überdachte Terrasse von rund 15 qm - ideal zum Entspannen, Grillen oder für gesellige Abende im Freien.

Größenangaben sind ca.-Angaben

Vorgarten: ~56 qm

Garten: ~48 qm

Keller: ~63 qm

Überdachte Terrasse: ~15 qm (0,5 = 7,5 qm)

Erdgeschoß:

Küche: ~11,5 qm

Wohnzimmer: ~29 qm

WC: ~1,2 qm

Gang: ~5 qm

Erstes Obergeschoß:

Zimmer Rechts: ~23 qm

Zimmer Links: ~11 qm

Flur: ~2,5 qm

Bad: ~3 qm

Dachgeschoß:

Vorplatz: ~3 qm

Raumhöhe über 2 Meter ~20 qm

Raumhöhe unter 2 Meter: ~11 qm

Ausstattung

- Gemütlicher Kachelofen im Wohnbereich
- Einbauküche
- Bad mit Eckbadewanne
- Hochwertige Massivholztüren aus Ahorn
- Alu-Fenster und Fensterläden sowie Jalousien
- Alu-Eingangs- und Terrassentüre
- Überdachte Terrasse

- 2 Gartenhäuschen
- Außengrill und Feuerschale

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Dieses Charmante Reihenhaus befindet sich im Münchner Osten in zentraler, aber dennoch ruhiger und naturnaher Lage. In unmittelbarer Nähe ist der Naturbereich "Gartenschau".

Dieses Hause verbindet klassischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Einkaufsmöglichkeiten und Dinge des Lebens sind Fussläufig sehr gut erreichbar, wie auch Schulen.

Darüberhinaus ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr zu U-Bahn/Bus hervorragend und ebenfalls fustsläufig erreichbar.

Der mittlere Ring ist schnell erreichbar und der Autobahnring über die A8 Salzburg ebenso.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,65 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Vorderansicht mit Vorgarten

Exposé - Galerie



Zugang mit Vorgarten



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten mit Terrasse



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer



OG Treppe und Gang

Exposé - Galerie



OG Westzimmer



OG Westzimmer

Exposé - Galerie



OG Westzimmer



OG Ostzimmer

Exposé - Galerie



OG Ostzimmer



DG Vorplatz

Exposé - Galerie



DG Dachstudio



DG Dachstudio

Exposé - Galerie



DG Dachstudio