

# Exposé

## Einfamilienhaus in München

**Großzügige Familien-Villa mit zusätzlichen  
Ausbaupotenzial und großem Südgarten.**



Objekt-Nr. **OM-445825**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **2.750.000 €**

81375 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	252,00 m <sup>2</sup>	Garagen	6
Nutzfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo städtische Lebensqualität auf idyllische Ruhe trifft. Diese freistehende Villa bietet mit ca. 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem weitläufigen, sonnigen Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup> außergewöhnlich viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Das Anwesen besticht durch seine Großzügigkeit und den eingewachsenen Garten, der maximale Privatsphäre garantiert. Die hellen, lichtdurchfluteten Räume mit sehr großen Fenstern und der durchdachte Grundriss machen die Immobilie zum idealen Rückzugsort für Familien oder anspruchsvolle Paare mit Platzbedarf für Home-Office und Hobbys.

Selbst eine großzügige, weitere Vergrößerung der Wohnfläche wäre problemlos möglich.

Daher ist dieses Objekt auch durchaus für sehr anspruchsvolle Interessenten geeignet, welche sicherlich auch die schon jetzt mögliche Unterbringung von 6 Autos zu schätzen wissen !

## Ausstattung

Die Ausstattung und das große Potenzial des Hauses lässt sich am besten bei einer Besichtigung erkunden.

Daher wird die Vereinbarung einer solchen unbedingt empfohlen !

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

Gerne sehen wir Ihrer Anfrage entgegen und freuen uns, Ihnen dieses interessante und selten auf dem Markt zu findende Objekt bei einer gemeinsamen Besichtigung zeigen zu dürfen und weitere Infos und Einzelheiten zu besprechen.

Der Verkauf erfolgt von PRIVAT !

Das Haus wird im besichtigten Zustand angeboten und auch so übergeben.

## Lage

Großhadern vereint städtische Infrastruktur mit naturnahem Wohngefühl. Gepflegte Einfamilien- und kleinere Mehrfamilienhäuser, große Gärten und alter Baumbestand prägen das Ortsbild und schaffen eine angenehmes und familiäres Wohnumfeld.

Zahlreiche Grünflächen und Erholungsräume befinden sich in unmittelbarer Nähe, welche zusätzlich zum großzügigen und eigenen Garten, zu weiteren Aktivitäten einladen.

Der Stadtteil Großhadern überzeugt mit bester Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Kitas und Schulen sind gut erreichbar. Auch das Klinikum Großhadern liegt in direkter Nähe. Die U-Bahn-Station Klinikum Großhadern (U6) bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu Münchens Hochschulen. Über den Mittleren Ring sowie die A 96 und A 95 besteht eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Luftbild von 1990 !