

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

**Rarität: Charmante DHH in zentraler Wohnlage - ideal für die kleine Familie!**



Objekt-Nr. **OM-446751**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.600 € + NK**

Ansprechpartner:  
Renate Schrottenbaum

81369 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	10.800 €
Grundstücksfläche	325,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	172,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	3
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Strom	Heizung	Zentralheizung
Nebenkosten	250 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modernisierte lichtdurchflutete Doppelhaushälfte mit Süd-/Westgarten und separatem Frühstücksgarten (Ostausrichtung) in ruhiger familienfreundlicher und dennoch zentraler Wohnlage. Das Haus wurde 2023 von außen saniert: neue 3-fach isolierte Fensterfronten sowie eine neue Luftwärmepumpe-Heizung (Niedrigenergiehaus).

Ihr Ansprechpartner: Frau Schrottenbaum, Handy: 0172 96 85 648

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 hochwertige EBK kann vom Vormieter 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: Hobby-/Gästezimmer mit Fussbodenheizung und Fenster (ca. 20 qm und 13 qm), Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Fenster, Vorratsraum, Wasch-/Heizungsraum sowie weitere Stauflächen

## Ausstattung

- \* neue 3-fach isolierte Alu-Fensterfronten
- \* neue Luftwärmepumpenheizung
- \* Granitsteinfliesen im Erdgeschoß
- \* Parkettboden im Wohnzimmer
- \* Laminatboden in den Schlafzimmern
- \* weiß geflieste Bäder, alle 3 Bäder mit Fenster
- \* überall Fußbodenheizung (auch im UG)
- \* Hochwertige weiße Einbauküche (kann vom Vormieter abgelöst werden)

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, 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](mailto: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](http://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	29,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



Blick zum Garten

# Exposé - Galerie



Blick zum Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Blick zum Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Frühstücksgarten



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie



Dachgeschoß



Dachgeschoß

# Exposé - Galerie



Duschbad DG



Hobbyraum

# Exposé - Galerie

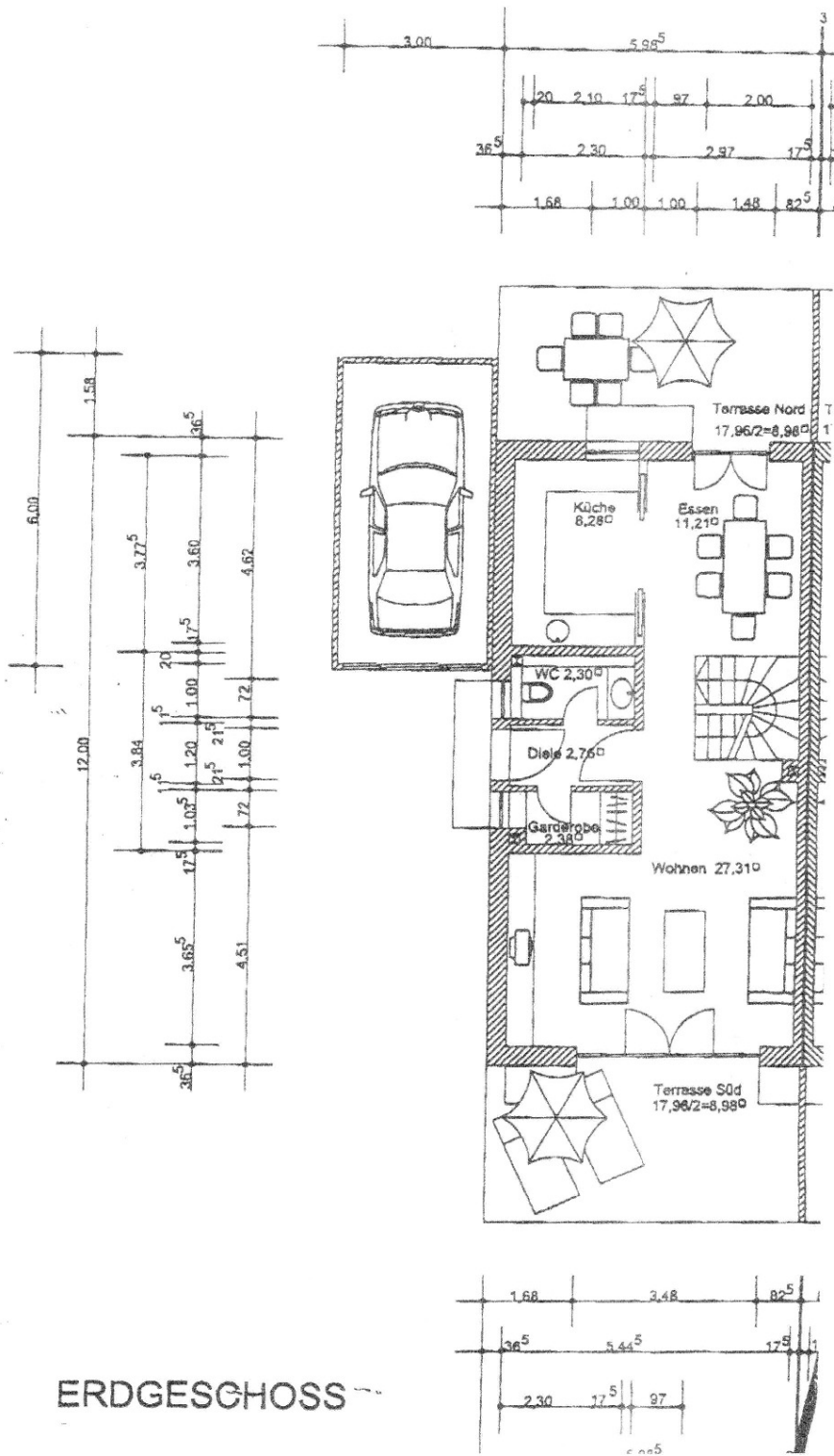


Duschbad UG

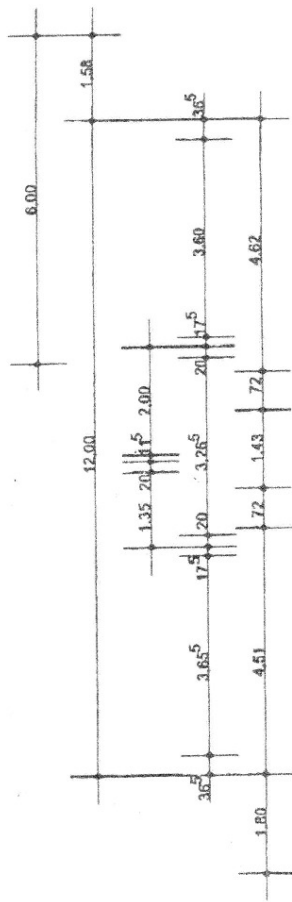


Gäste WC

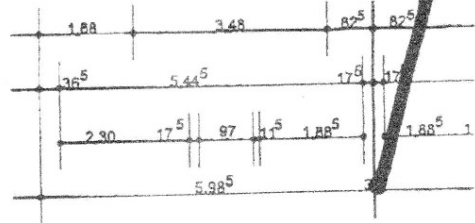
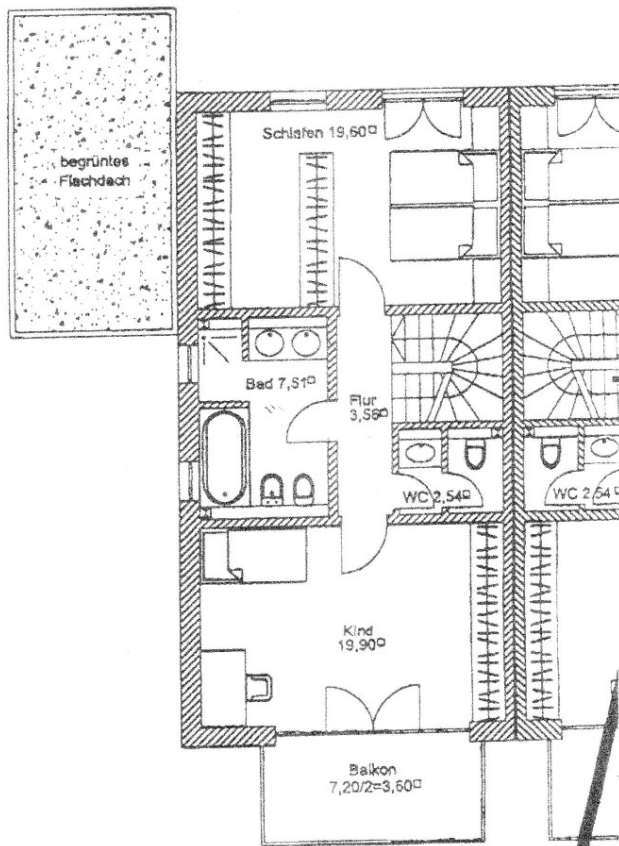
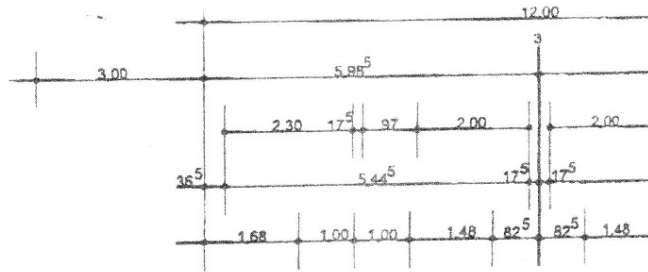
# Exposé - Grundrisse



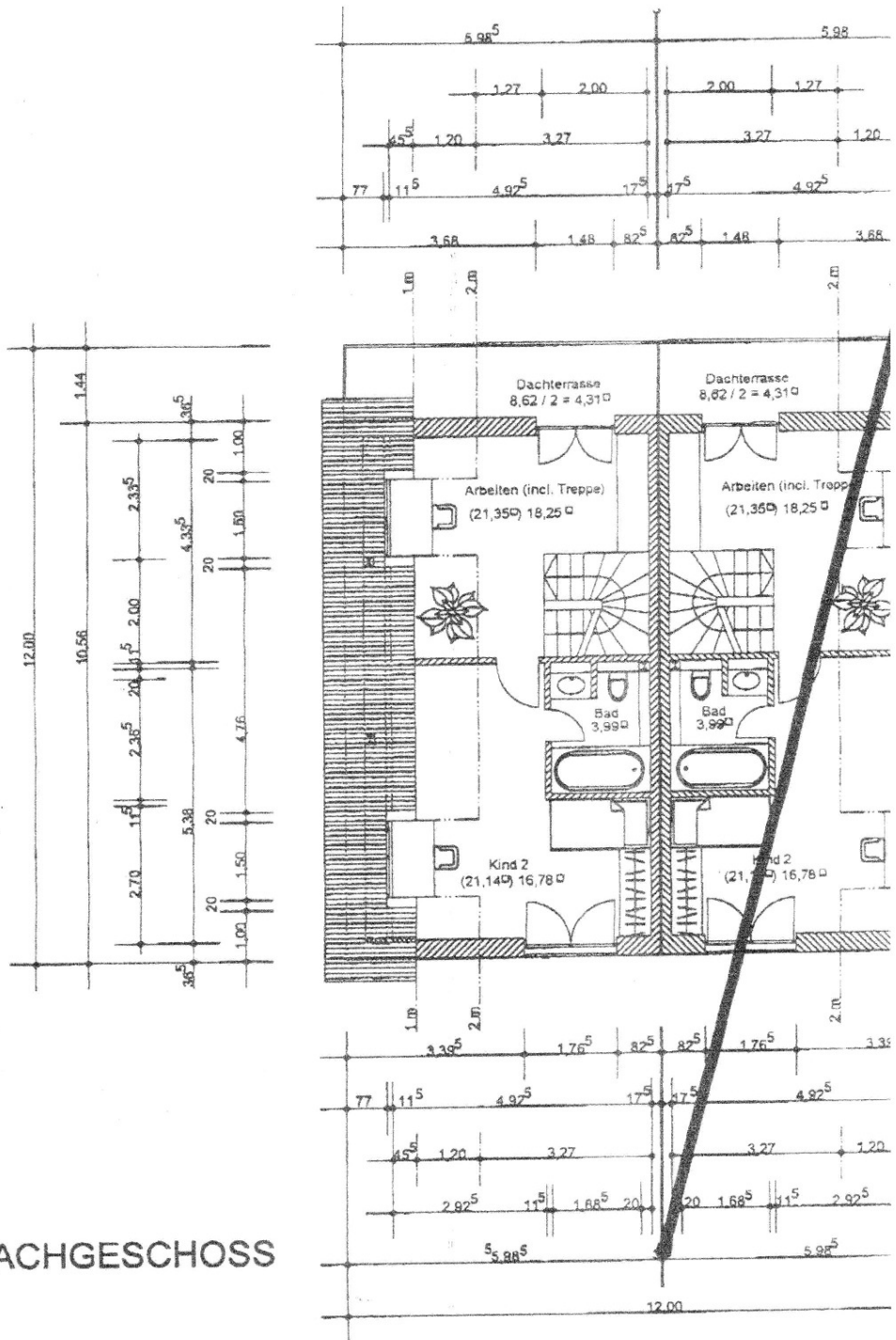
# Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS

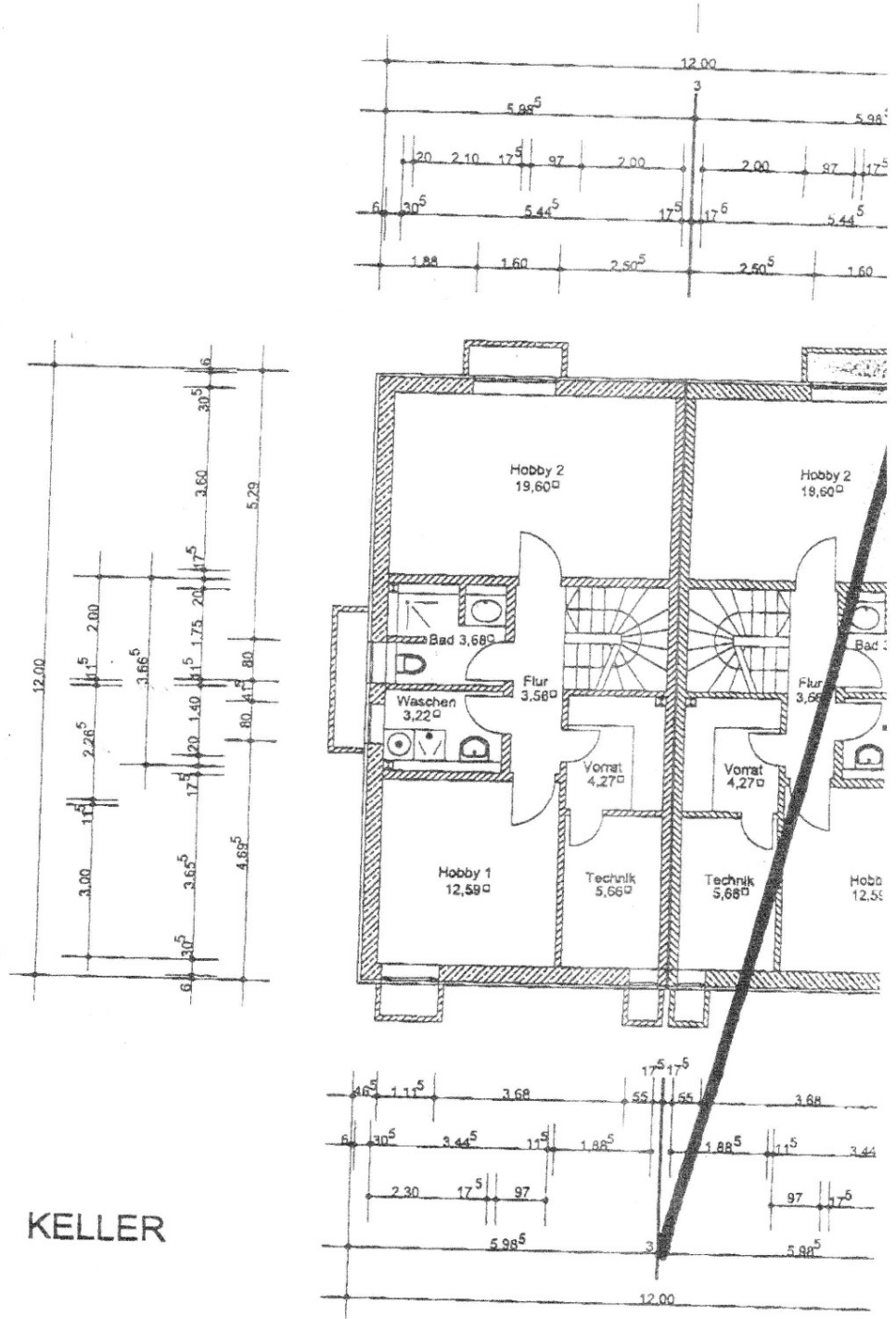


# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

# Exposé - Grundrisse



# 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
	<b>Summe EG</b>	<b>54,24 qm</b>	<b>54,24 qm</b>	
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
	<b>Summe OG</b>	<b>53,11 qm</b>	<b>53,11 qm</b>	
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
	<b>Summe DG</b>	<b>46,47 qm</b>	<b>39,02 qm</b>	

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
	<b>Summe</b>	<b>104,30 qm</b>	<b>25,86 qm</b>	

Wohnfläche gesamt 172,23 qm