

Exposé

Reihenhaus in München

Familienidylle in München



Objekt-Nr. **OM-451957**

Reihenhaus

Verkauf: **1.499.999 €**

81929 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	130,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	129,60 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	64,30 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

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.

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). Sämtliche Möbel, Geräte und Küchenutensilien, Waschmaschine, Trockner, Gefrierschrank, Lampen (im gesamten Haus Phillips HUE) und Google Home Lautsprecher, Weber Gas Grill und Smoker im Garten verbleiben im Haus.

Der bestehende Glasfaser- Internetvertrag der Telekom muss übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

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, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Badezimmer 1.OG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Gartenansicht 1

Exposé - Galerie



Gartenansicht 2



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Flur

Exposé - Galerie



Gäste WC



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Ansicht Wohnzimmer Essbereich

Exposé - Galerie



Terrasse Garten



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Badezimmer DG



Treppe DG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer DG



Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Ankleidezimmer 1. OG

Exposé - Galerie

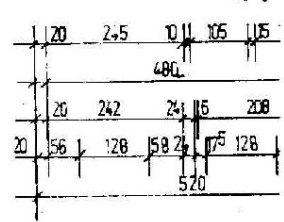
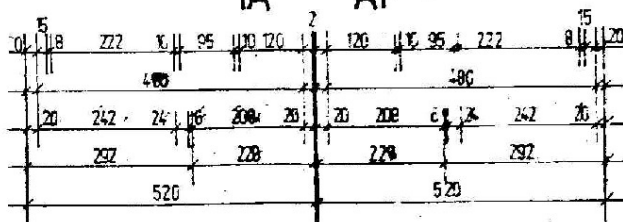
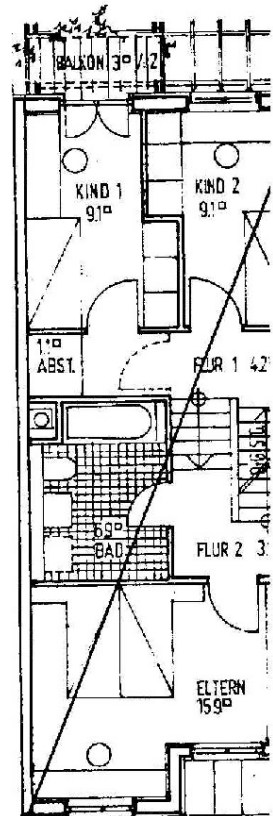
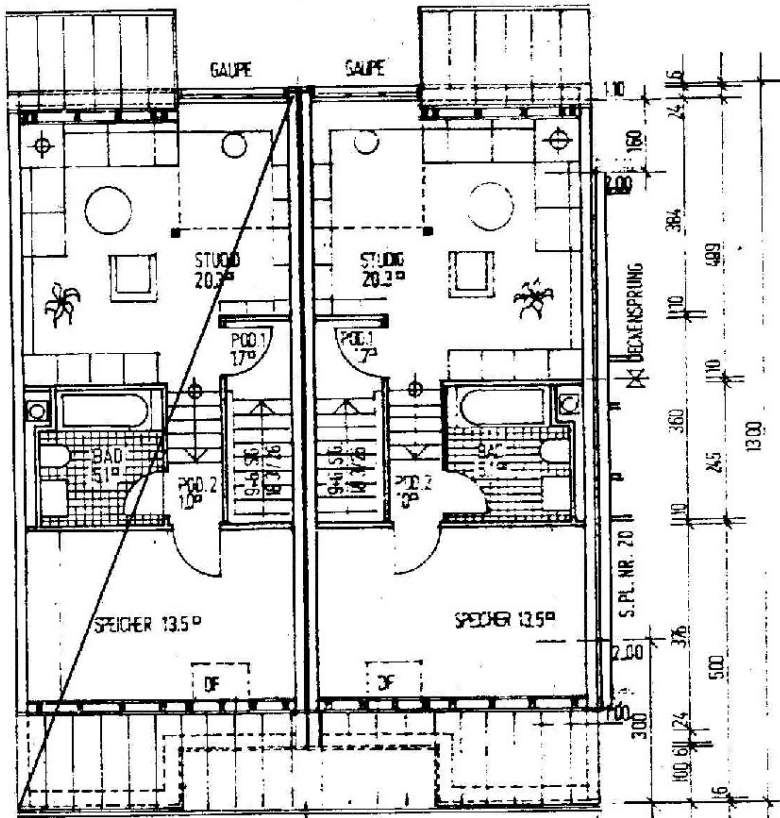
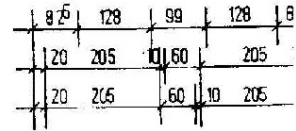
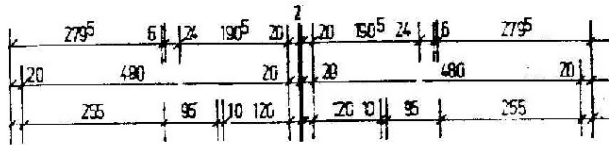


Büro 1.OG mit Balkon



Treppenhaus 1. OG

Exposé - Grundrisse



9
DACHGESCHOSS 41.6^{m²}

9
OBERGESCHOSS

Exposé - Grundrisse

