

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Attraktive lichtdurchflutete Doppelhaushälfte in zentraler Lage



Objekt-Nr. **OM-454994**

Doppelhaushälfte

Vermietung: **3.400 € + NK**

Ansprechpartner:
Renate Schrottenbaum

81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	10.200 €
Grundstücksfläche	325,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	172,00 m ²	Badezimmer	3
Nutzfläche	50,00 m ²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
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 2025 von außen saniert: neue 3-fach isolierte Fensterfronten sowie eine neue Luftwärmepumpe-Heizung (Niedrigenergiehaus).

Das Haus eignet sich ideal für die kleine Familie und es bleibt noch genügend Platz für den Homeoffice- und Gästebereich.

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

Gute Raumaufteilung mit offenem Erdgeschoß: in der Diele befindet sich ein praktischer separater Garderobenbereich und ein Gäste-WC, rechts von der Diele gelangt man in den offenen Wohnbereich mit Zugang zum Südgarten, links von der Diele liegt die großzügige Küche mit offenem Essbereich (insgesamt ca. 20 qm) und Zugang zum Frühstücksgarten. Die hochwertige EBK kann vom Vormieter abgelöst werden.

Obergeschoß: 2 helle Schlafzimmer mit jeweils ca. 20 qm (eines mit Zugang zum Süd-/Westbalkon), großzügiges helles Bad mit Fenster, Doppelwaschbecken, Badewanne, separater Dusche, Bidet und WC (ca. 8 qm) sowie ein zweites separates WC mit Waschbecken.

Dachgeschoß: helles Schlafzimmer mit hohen Schrägen (ca. 17 qm), offener Arbeitsbereich/Galerie (ca. 19 qm) mit Balkon (ca. 9 qm), helles Bad mit Dusche, Waschbecken, Toilette und Dachfenster

Untergeschoß: 1 bewohnbarer Hobby-/Gästebereich (ca. 20 qm) mit Fussbodenheizung und Fenster, eigenes kleines Duschbad mit Waschbecken und WC (ca. 4 qm), 2 Vorratsräume (ca. 13 qm und ca. 4 qm), separater Wasorraum (ca. 3 qm), Heizungsraum sowie weitere Stauflächen.

Ausstattung

- * neue 3-fach isolierte Alu-Fensterfronten (2025)
- * neuwertige Luftwärmepumpenheizung (2023)
- * 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

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

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

Schöne ruhige und dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung zur S-Bahn und U-Bahn, ca. 10 Gehminuten zur S7 Mittersending entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Einzelhandelsgeschäfte, Cafés, Apotheke, Friseur usw. liegen 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 ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Hausansicht



Eingang

Exposé - Galerie



Terrasse



offener Wohnbereich



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich (ohne Möbel)

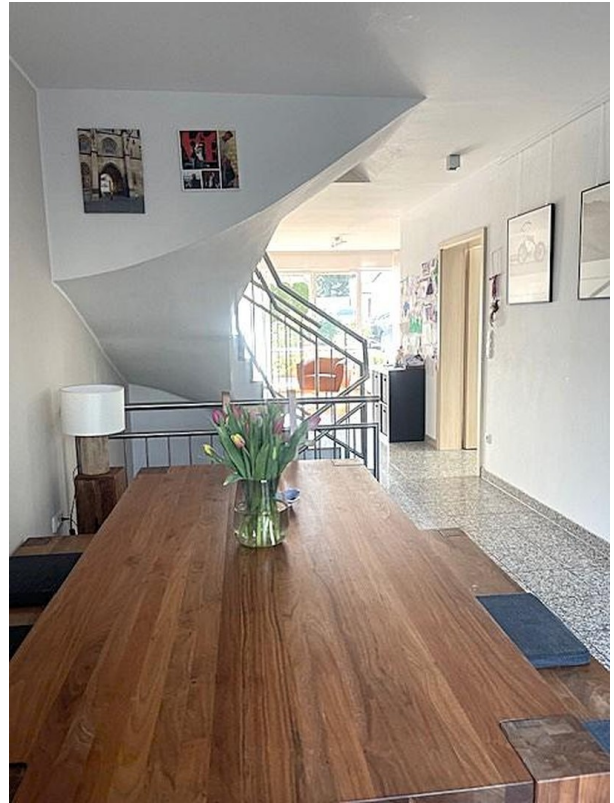


Blick zum Essbereich

Exposé - Galerie



Blick zum Essbereich



Blick zum Wohnbereich



Blick zur Küche vom Essbereich

Exposé - Galerie



Küche (zur Ablöse)



Hinterer Garten

Exposé - Galerie



Terrasse hinten



Schlafzimmer OG

Exposé - Galerie



Bad Obergeschoß



Bad Obergeschoß



Diele offen DG (ohne Möbel)

Exposé - Galerie



Diele offen DG



Schlafzimmer DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer DG (ohne Möbel)



Bad Dachgeschoß



Duschbad Dachgeschoß

Exposé - Galerie

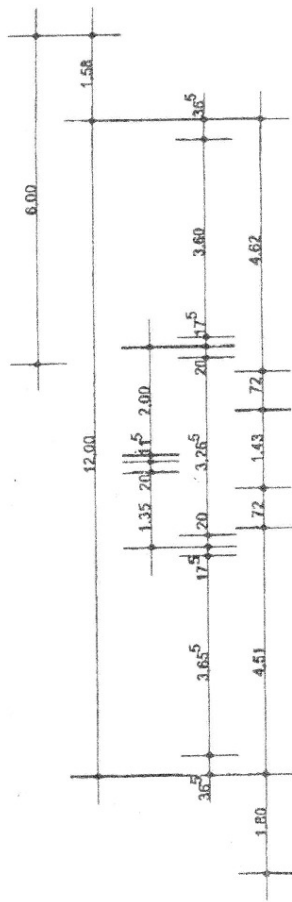


Gästebereich Untergeschoß

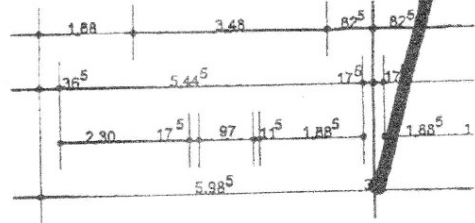
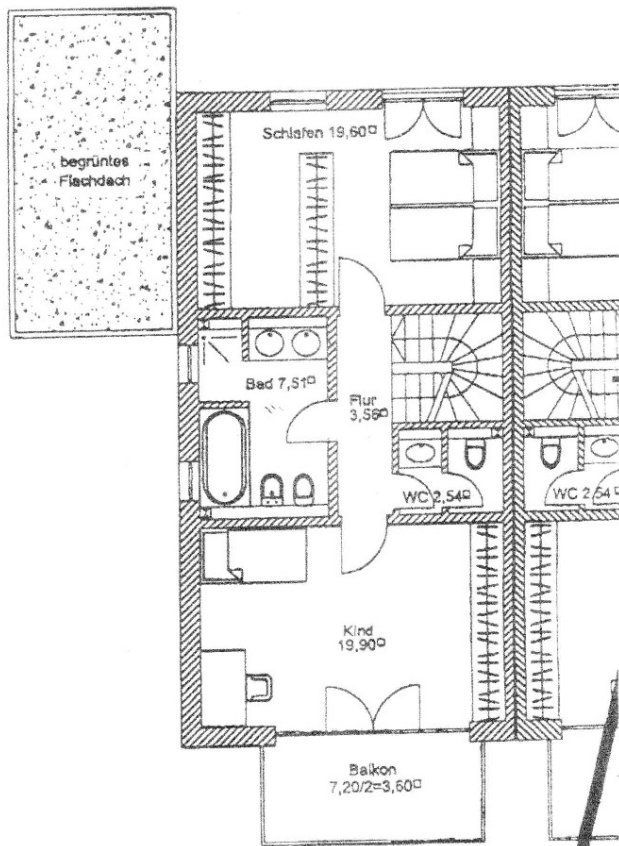
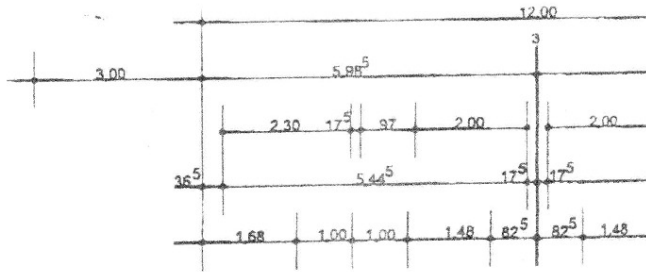


Duschbad Untergeschoß

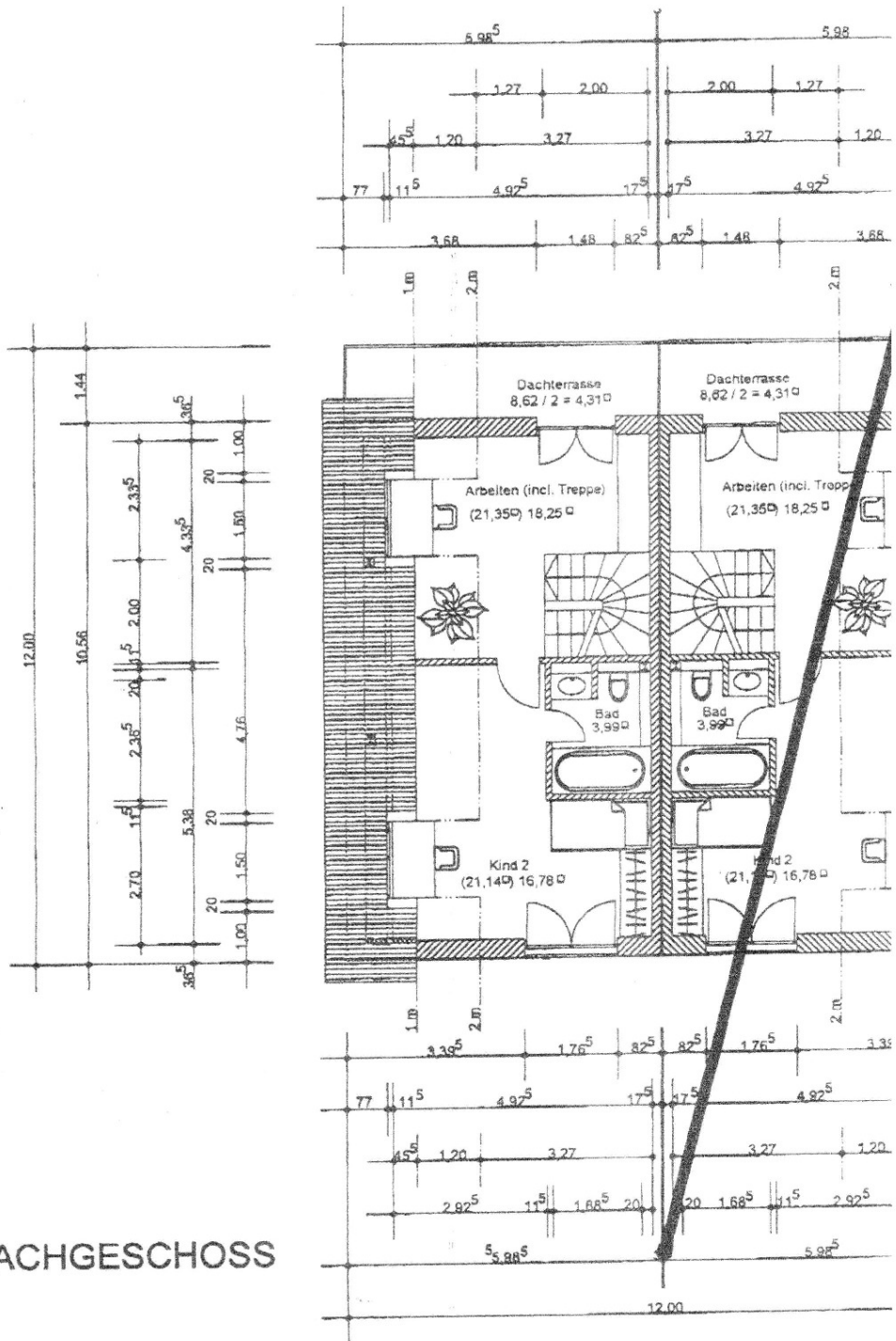
Exposé - Grundrisse



OBERGESCHOSS



Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

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
	Summe EG	54,24 qm	54,24 qm	
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
	Summe OG	53,11 qm	53,11 qm	
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
	Summe DG	46,47 qm	39,02 qm	

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
	Summe	104,30 qm	25,86 qm	

Wohnfläche gesamt 172,23 qm