

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Großzügige Doppelhaushälfte mit Wintergarten, Sauna und vielseitiger Aufteilung in München



Objekt-Nr. OM-455518

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.470.000 €**

Karlsbader Straße 5a
80937 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	405,00 m ²	Zustand	gepflegt
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	193,00 m ²	Badezimmer	3
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1988 bietet ca. 193 m² Wohnfläche auf einem ca. 405 m² großen Grundstück und eignet sich besonders für Familien, Mehrgenerationennutzung oder Käufer mit Bedarf an separaten Wohnbereichen. Die Immobilie verfügt über 6 Zimmer, 3 Bäder, drei Etagen sowie zusätzliche Nutzflächen im Keller. Durch die aktuelle Aufteilung mit jeweils 2 Zimmern, Küche und Bad im Erdgeschoss und Obergeschoss sowie einem Studio mit Bad und Sauna im Dachgeschoss ergibt sich eine vielseitige Nutzung.

Ergänzt wird das Angebot durch eine Terrasse und 3 Balkonflächen, zwei Außenstellplätze und eine geräumige gemauerte Garage mit elektrischem Tor, Spülbecken mit Kalt- und Warmwasser. Im Außenbereich stehen zusätzlich ein Gewächshaus und ein Gartenhaus mit einem individuell angefertigtem Kupferdach zur Verfügung. Eine vielseitige Immobilie mit solider Substanz, großzügigen Flächen und besonderen Nutzungsmöglichkeiten.

Das Haus wurde laufend gepflegt und in mehreren Bereichen modernisiert bzw. erweitert. Im Jahr 2001 wurde das Dachgeschoss isoliert und ausgebaut und hier befindet sich auch die ca. 2 x 2 m große Sauna. 2005 entstand der klimatisierte und beheizte Wintergarten mit elektrischer Fußbodenheizung und elektrischer Außenmarkise. Die Viessmann Gas-Zentralheizung stammt aus dem Jahr 2014, die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls zentral. 2021 wurde die Fassade gestrichen, 2024 die Garagendachisolierung erneuert. Ein Energieausweis liegt bereits vor.

Ausstattung

- Große Sauna im Dachgeschoss
- Großer Wintergarten, beheizt und klimatisiert
- Heizkörper sowie elektrische Fußbodenheizung im Wintergarten
- Elektrische Außenmarkise am Wintergarten
- Drei Bäder und zusätzliche Dusche im Heiz-/Waschraum
- Drei Balkonflächen
- Terrasse
- Garten
- Ca. 60 m² Kellerfläche
- Ca. 50 m² Dachstudio
- Viessmann Gas-Zentralheizung aus 2014
- Zentrale Warmwasserbereitung
- Dachgeschoss 2001 isoliert und ausgebaut
- Fassade 2021 gestrichen
- Garagendachisolierung 2024 erneuert
- Gemauerte Garage mit elektrischem Tor
- Zwei Außenstellplätze, vor der Garage
- Spülbecken mit Kalt- und Warmwasser in der Garage
- Großes Gewächshaus im Garten
- Gartenhaus mit stabilem Kupferdach

- Wasserbrunnen mit Schwengelpumpe

- Alarmanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Sauna, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt im Münchner Norden, im Stadtteil Am Hart. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Auch Parks, Spielplätze und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung.

Die Anbindung ist sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto sehr gut. Die Bushaltestelle Sudetendeutsche Straße liegt nur etwa 100 m entfernt. Die U-Bahn-Station Am Hart sowie der Bahnhof sind nach rund 500 m erreichbar. Die Straßenbahn Schwabing Nord liegt ca. 1,3 km entfernt. Zur nächsten Autobahnauffahrt sind es etwa 2 km.

Wichtige Einrichtungen:

- Kindergarten: ca. 50 m

- Supermarkt: ca. 400 m

- Restaurant: ca. 200 m

- Apotheke: ca. 400 m

- Zahnarzt: ca. 400 m

- Schule: ca. 400 m

- Park: ca. 200 m

- Spielplatz: ca. 200 m

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,66 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wintergarten

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

Exposé - Galerie



Küche EG



Wohnzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Dachstudio



Sauna (Dach)

Exposé - Galerie



Hobbyraum (Keller)



Waschküche (Keller)

Exposé - Galerie



Heizungs-/Waschraum



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gewächshaus im Garten

Exposé - Grundrisse



KG



EG

Exposé - Grundrisse



OG



DG