

# Exposé

## Einfamilienhaus in München

### JUWEL IM GRÜNEN – Provisionsfrei direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-461091

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.333.000 €**

Ansprechpartner:  
Brigitte Lawrenz

80995 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	806,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	6,00	Garagen	2
Wohnfläche	185,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses bezaubernde und äußerst gepflegte Ein- oder Zweifamilienhaus liegt in einer idyllischen und ruhigen Umgebung, eingebettet in ein Landschafts- und Naturschutzgebiet im Norden Münchens. Die flexible Grundrissgestaltung eröffnet Ihnen zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten. Derzeit wird das Erdgeschoss vom Eigentümer bewohnt, während das Dachgeschoss gut vermietet ist und bei Bedarf jederzeit gekündigt werden kann. Selbstverständlich steht auch einer Nutzung als Einfamilienhaus nichts im Wege.

Das Wohnkonzept besticht durch eine helle und großzügige Gestaltung. Die offenen Grundrisse und die weitläufig angelegten Räume schaffen ein besonderes Wohngefühl. Bei der umfassenden Kernsanierung des Hauses im Jahr 2009 wurde ein besonderer Fokus auf hochwertige, nachhaltige Materialien sowie auf Wohnkomfort und Luxus gelegt.

Der großzügige, gemauerte Kaminofen im Wohnzimmer des Erdgeschosses sorgt für eine behagliche Wohlfühlatmosphäre. Durch die südliche Ausrichtung und die großen Fensterflächen ist dieser Raum zudem wunderbar lichtdurchflutet. Die moderne Wohnküche mit vollständiger Ausstattung wird durch eine große Kochinsel mit integriertem Thekenbereich ergänzt und bildet damit das Zentrum des Raumes. Hier bleiben selbst für anspruchsvolle Hobbyköche keine Wünsche offen. Ein weiteres Highlight: Das Traumbad im Erdgeschoss bietet unter anderem eine Whirlpoolwanne sowie eine bodengleiche Dusche mit Massage- und RegendusCHFunktionen.

## Ausstattung

- Neuwertige Kunststoff-Isolierglasfenster, teilweise mit elektrischem Rollladenantrieb
- Moderne Halogen/LED-Spots, in die Decken integriert
- Luxus-Einbauküche mit großer Kochinsel, Thekenbereich, Designer-Dunstabzug, Edelstahl-Geräten und XXL Kühl-/Gefrierschrank mit Eiscrusher
- Zweite Einbauküche im Dachgeschoss
- Zwei sehr moderne, hochwertig ausgestattete Badezimmer, im EG mit Whirlpool-Badewanne, Regendusche (bodengleicher Zugang), Waschtisch, WC
- Separates Gäste-WC mit Urinal und Waschmaschinenanschluss (EG)
- Im DG mit großer Badewanne und Waschmaschine
- Zentrale Staubsaugeranlage
- Gemauerter Kaminofen (wasserführend, unterstützt die Heizungsanlage) im Wohnbereich
- Gas-Zentralheizung mit Fußbodenheizung
- Solar-Warmwasserbereitung mit Heizungsunterstützung
- PV-Anlage mit 9,02 kWp (installiert 2023)
- Regelmäßig überprüfter und gewarteter Erdgastank (freie Belieferung möglich, keine Miete)
- Große Dachflächenfenster mit Außenrollläden, dadurch sehr helle, lichtdurchflutete Räume
- Sonniger Westbalkon im Dachgeschoss
- Maßgefertigte Einbauschränke im Schlafzimmer und Diele (Dachgeschoss)
- Eigene Ankleide im EG
- Nahezu uneinsehbares Grundstück, dadurch absolute Privatsphäre
- Wunderschöner Ausblick über die angrenzenden Felder

- Teilweise überdachte, geschützte Süd-Terrasse
- Große, mit Gabionen eingefasste Regentonne
- Eingebautes Bewässerungssystem (mit Computersteuerung optional automatisierbar)
- Vorbereitung für Mähroboter vorhanden
- Geflieste, übergroße Doppelgarage mit direktem Hauszugang und Drehstromanschluss
- Stellplätze vor und weitere neben der Garage vorhanden
- Großes Abstellhäuschen für Mülltonnen/Fahrräder
- Geräumiges Gartenhaus mit Licht und Strom

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Das Haus befindet sich in einer Wohnsiedlung in der Gemarkung Feldmoching, fast am Ende einer Sackgasse, nur von wenigen Nachbarn umgeben und an Felder und Wiesen angrenzend. Dank der nahezu uneinsehbaren Lage ist die Privatsphäre und eine idyllische Atmosphäre bestens garantiert. Laut Bebauungsplan handelt es sich um ein reines Wohngebiet, dessen Lage ideale Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren, Joggingrunden oder Inlineskating bietet. Mehrere nahegelegene Badeseen sorgen zudem im Sommer für eine erfrischende Abkühlung.

Die Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung sind wirklich vielseitig und beeindruckend, besonders für Naturliebhaber. Direkt in der Nähe gibt es einen Reitstall, das Naturschutzgebiet „Schwarzhözl“ und die „Regattastrecke“, ein Sport- und Naturparadies mit Angeboten wie Rudern, Bungeejumping und Beach Volleyball. Hinzu kommen malerische Badeseen, darunter der Regattaparksee, und das bekannte „Munich Beach Resort“. Mit dem Fahrrad gelangt man zudem in kürzester Zeit zur Schlossanlage Schleißheim sowie zur Luftsportanlage. Die Lage lässt sich mit folgenden Worten treffend beschreiben: ruhig und idyllisch, nah an der Natur und mit außergewöhnlichem Freizeitwert.

Die Verkehrsanbindung des Hauses ist ideal und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Pendler und Reisende. Es liegt geografisch günstig im Viereck der A99, A92, B471 und B304, zwischen den Stadtteilen München-Feldmoching, Karlsfeld, Dachau sowie Ober- und Unterschleißheim. Der Bahnhof „Feldmoching“, der von der S-Bahn (Linie S1), U-Bahn (Linie U2) und mehreren Buslinien (170, 171, 172, 173) bedient wird, ist nur wenige Autominuten entfernt. Von dort erreichen Sie München bequem und stressfrei, beispielsweise den Hauptbahnhof in etwa 18 Minuten mit der U-Bahn, die alle 4–5 Minuten verkehrt. Zusätzlich verkehren in den Hauptverkehrszeiten Regionalzüge sowohl in Richtung München Hauptbahnhof als auch nach Landshut. Die Busverbindungen sind ebenso vielseitig: Die Linie 172 fährt zum Bahnhof Dachau bzw. zur U-Bahn-Station „Am Hart“, die Linie 173 zur U3 „Olympiazentrum“ bzw. „Petuelring“, während die Linien 170 und 171 über die U-Bahn-Stationen „Harthof“ und „Am Hart“ zum „Kieferngarten“ führen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	98,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Bad EG

# Exposé - Galerie



Wohnküche EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Wohnzimmer



Einliegerwohnung Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Bad



Einliegerwohnung Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Küche



