

# Exposé

## Reihenhaus in München

**Seltene Gelegenheit: Ruhiges Reihenhaus in Ramersdorf.  
Provisionsfrei, grün & top angebunden**



Objekt-Nr. OM-463355

**Reihenhaus**

Verkauf: **737.500 €**

Josef-Mohr-Weg 47  
81735 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	86,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	88,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit von privat: Einziehen und wohlfühlen in Ramersdorfer Bestlage – komplett provisionsfrei! Zum Verkauf steht ein hervorragend gepflegtes Reihenmittelhaus in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnsiedlungen von München-Ramersdorf. Das absolute Highlight: Hier müssen Sie nicht monatelang renovieren – das Haus ist bezugsfertig, so dass Sie sofort einziehen können. Da der Verkauf von privat erfolgt, sparen Sie zudem die komplette Maklerprovision.

Grüne Ruheoase mit perfektem Grundriss und Erweiterungsmöglichkeit. Das Haus bietet auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche eine fantastische, lichtdurchflutete Raumaufteilung für Familien oder Paare. Ein echtes Juwel ist der wunderschön eingewachsene Garten, der sich wie eine private, grüne Ruheoase vollkommen geschützt anfühlt.

Sparsam und zukunftssicher durch die kompakte Reihenhaus-Bauweise profitieren Sie von Natur aus von einem niedrigen Energieverbrauch und geringen Heizkosten. Das Haus präsentiert sich in einem absolut soliden Zustand. Wer möchte, kann das Dachgeschoss noch weiter ausbauen, um noch mehr Wohnraum zu gewinnen. Für den Josef-Mohr-Weg gilt der Bebauungsplan № 213a der Landeshauptstadt München. Dieser regelt exakt, wie die Häuser verändert werden dürfen. Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit auf ein bezugsfertiges Eigenheim in Ramersdorf!

## Ausstattung

Gepflegte und sofort bezugsfertige Ausstattung ohne Renovierungsstau. Das Haus wurde 2023 und 2025 mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet, die für besseren Wärmeschutz und niedrige Heizkosten sorgen. Der Energieausweis ist vor der Erneuerung der Fenster erstellt worden. Achtung: Die reale Effizienz nach Fenstereinbau ist verbessert, also vermutlich besser als Energieklasse "F" - 166,60 kWh/(m<sup>2</sup>a), Energieträger: Erdgas.

Ein unschlagbarer Alltags-Vorteil ist der direkte Zugang von der Garage zum Haus über den eigenen Garten für extrem kurze Wege beim Einkaufstransport.

Der Garten bietet zudem eine sonnige Terrasse in begehrter Westausrichtung mit großer elektrischer Markise. Erleben Sie pure Lebensqualität auf dem idyllischen Freisitz mit Blick auf das Haus – der ideale Ort für gesellige Barbecues und laue Sommerabende. Für die perfekte Ordnung sorgt eine praktische Gerätehütte, die ausreichend Platz für Rasenmäher und Gartenbegeisterte bietet.

Ein echtes Highlight befindet sich im Untergeschoss: Neben einem liebevoll gestalteten Partyraum mit eigener Kellerbar und einer gemütlichen Einbaustube erwartet Sie hier ein praktisches, zweites Badezimmer mit gemauertem Tauchbecken im Heizungsraum. Außerdem befindet sich noch ein weiteres WC im Kellergeschoss.

Das Haus verfügt zudem über eine Einbauküche, ein Hauptbadezimmer im Obergeschoss, ein Gäste-WC im EG und eine Ausbaureserve im Dachgeschoss (derzeit per Auszugsleiter erreichbar). Perfekt für den späteren Vollausbau. Mit aufgesetzten, breiten Dachgauben (baurechtlich zulässig) lässt sich die Fläche mit Stehhöhe drastisch maximieren. Dadurch können Sie 25 qm bis 32 qm vollwertige Wohnfläche (z. B. für ein großes Studio-Schlafzimmer plus ein kleines Duschbad) dazu gewinnen.

Hier noch ein paar Eckdaten:

Der Baukörper hat eine Breite von 5.75 m und eine variable Tiefe von 9.00 m bis 10.00 m je nach Stockwerk, die Einzelgarage hat eine Länge von ca. 5.50 m und eine Breite von ca. 2.20 m

Die Wohnfläche beträgt ca. 86 qm

Die Nutzfläche beträgt ca. 88 qm

Die Gesamtfläche beträgt ca. 174 qm

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 140 qm (Grundstück ca. 129 qm + 1/9 an 98 qm = ca. 11 qm)

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Kontaktieren Sie mich gerne telefonisch / über WhatsApp (beste Erreichbarkeit) / oder direkt hier über diese Plattform. Meine № ist 0178/8433383 - Ich freue mich auf Ihre Nachricht!

Irrtum nicht ausgeschlossen. Keine Gewähr auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

**Lage**

Ruhig wohnen mit perfekter Infrastruktur. Das Objekt befindet sich in einer verkehrsberuhigten und grünen Wohnsiedlung im begehrten Josef-Mohr-Weg (München-Ramersdorf). Die Lage vereint idyllische Ruhe mit einer unschlagbaren Anbindung und einem extrem hohen Freizeitwert: Erstklassige Anbindung für Autofahrer: Der Mittlere Ring sowie die Autobahnen (insbesondere die A8 Richtung Salzburg/Innsbruck/Brenner/Italien sowie Naherholungsgebiete Chiemsee/Alpen/Umland) sind in wenigen Fahrminuten erreicht. Sie profitieren von maximaler Flexibilität in alle Richtungen – perfekt für Berufspendler und Wochenendausflügler. Beste Vernetzung mit dem ÖPNV & Stadtnähe: Die U-Bahn-Station Michaelibad ist in wenigen Gehminuten bequem erreichbar. Von dort aus gelangen Sie in kürzester Zeit direkt in die Münchner Innenstadt. Kurze Wege und eine schnelle Taktung machen das Auto im Alltag fast überflüssig. Shopping & Alltag direkt vor der Tür: Für den großen Einkauf oder einen gemütlichen Einkaufsbummel liegt das bekannte Einkaufszentrum PEP (Perlach Einkaufs-Passagen) quasi um die Ecke. Zudem befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der unmittelbaren Umgebung.

Herausragender Freizeitwert im Grünen: Die Lage ist ein Traum für Sportler und Familien. Der wunderschöne Ostpark liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu Spaziergängen, Joggingrunden oder entspannten Stunden im Biergarten ein. Für Badespaß und Wellness zu jeder Jahreszeit sorgt das direkt angrenzende Michaelibad (Hallen- und Freibad, schöne Saunananlage).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	166,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Ansicht Frontseite

# Exposé - Galerie



Kulissenblick Reihenhauskette



Anblick Frontseite



Anblick Front

# Exposé - Galerie



Häuserkette Gartenseite



Blick auf Haus



Gartenseite

# Exposé - Galerie



Blick auf Garten und Garage



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Terrassen-Vibes mit Markise



Gartenhäuschen und Garagentüre

# Exposé - Galerie



Hauseingang/Windfang



Diele (EG)

# Exposé - Galerie



Einbauküche U-Form



Essküche

# Exposé - Galerie



Essplatz in der Küche



WC Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Treppe



Bad 1. OG

# Exposé - Galerie



Erlebnisdusche



Blick ins Bad



Schlafen/Garderobe/Homeoffice

# Exposé - Galerie



Schlafen/Homeoffice



begehbare Garderobe/Homeoffice



Schlafen 2

# Exposé - Galerie



Schlafen 2, Dachleiter



Speicher (Dach) / Wohncke

# Exposé - Galerie



Speicher (Dach)



Kellerbar/Partyraum

# Exposé - Galerie



Kellerbar (Theke)



Sitzgruppe Kellerbar

# Exposé - Galerie

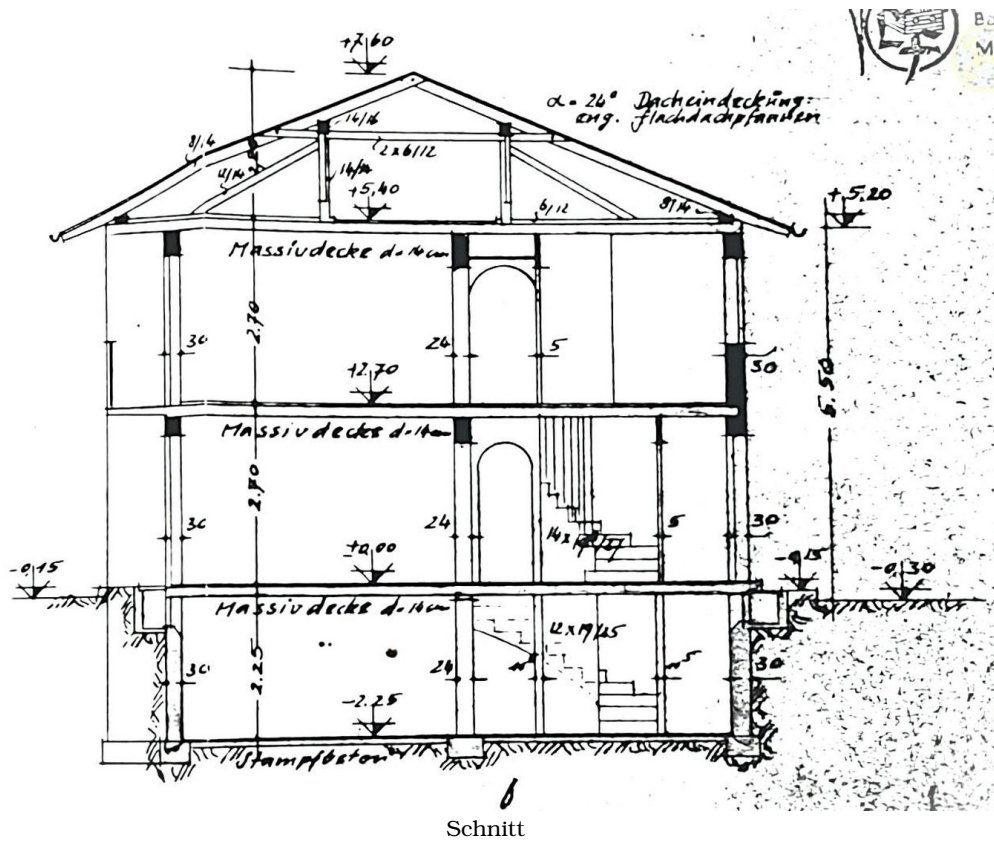


Kellerbad im Heizungsraum

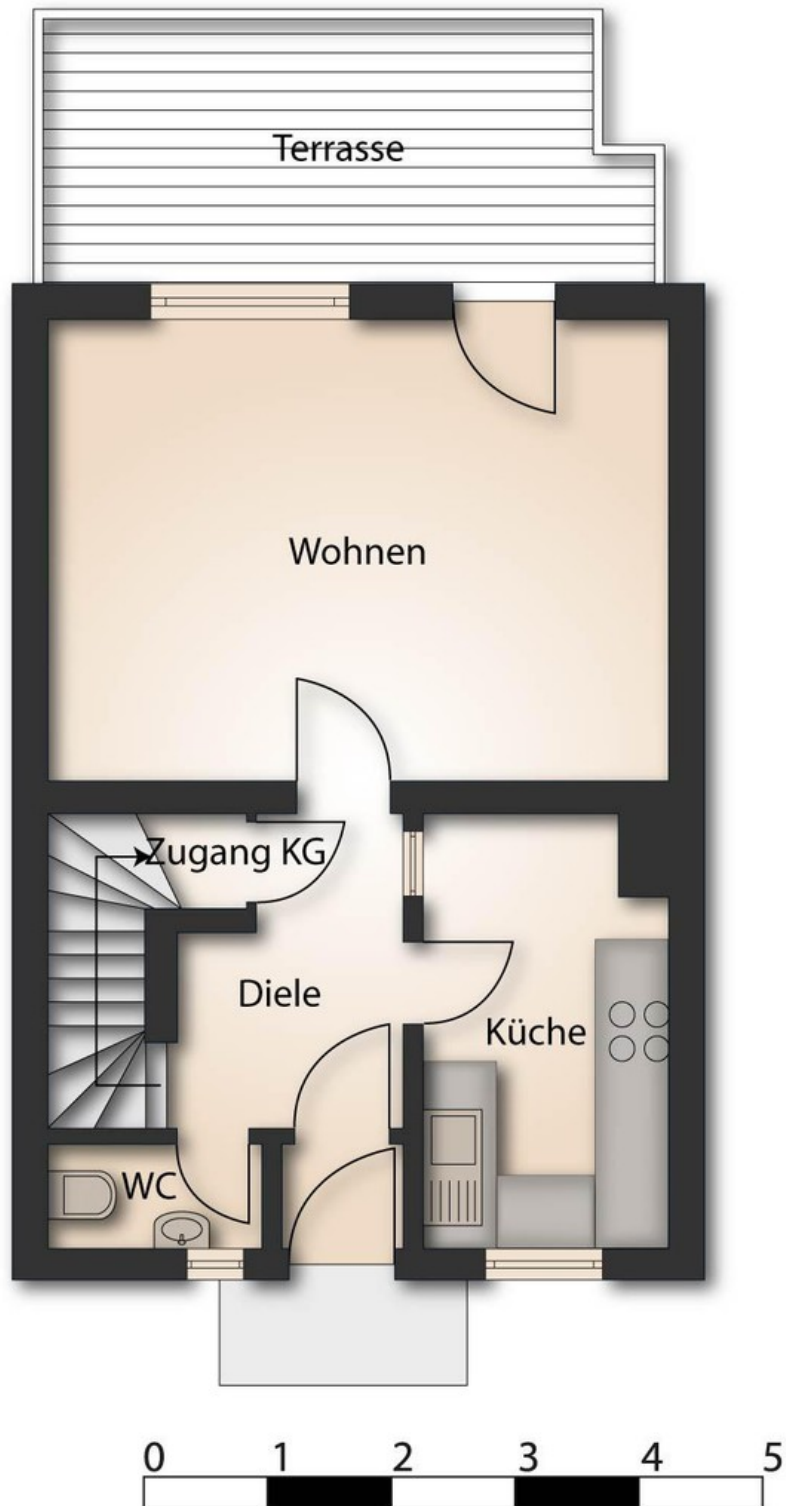


Heizung (Gas)

# Exposé - Galerie

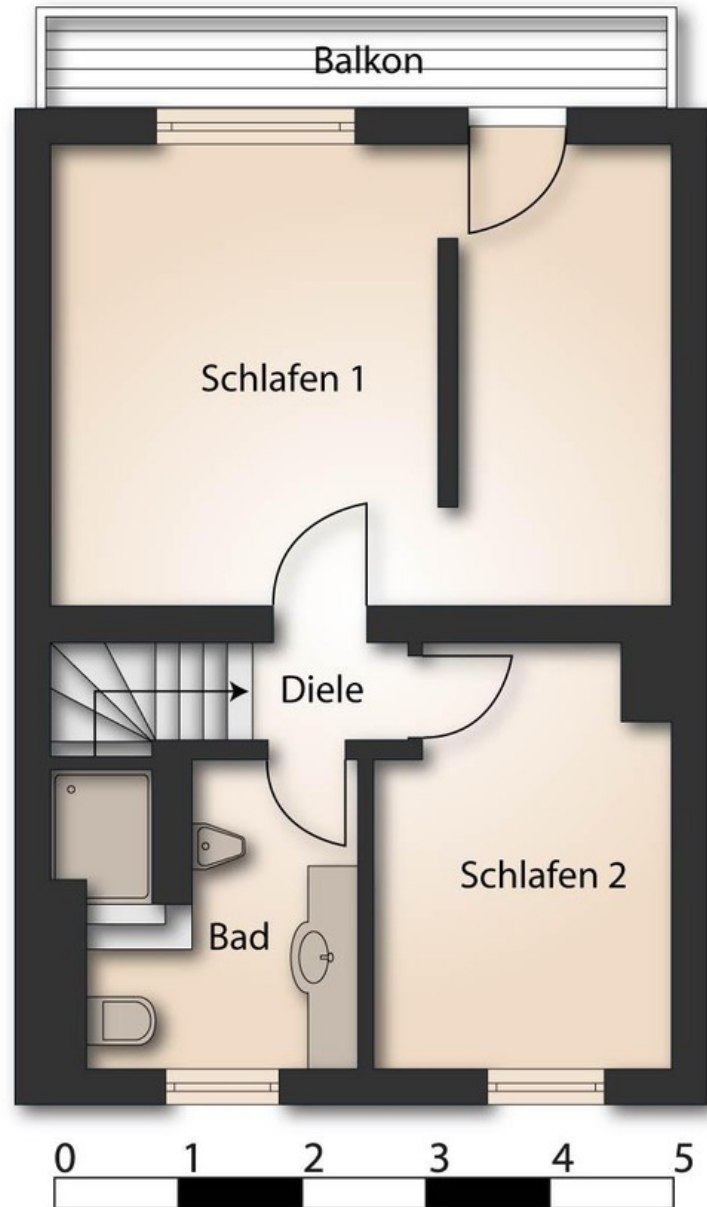


# Exposé - Grundrisse



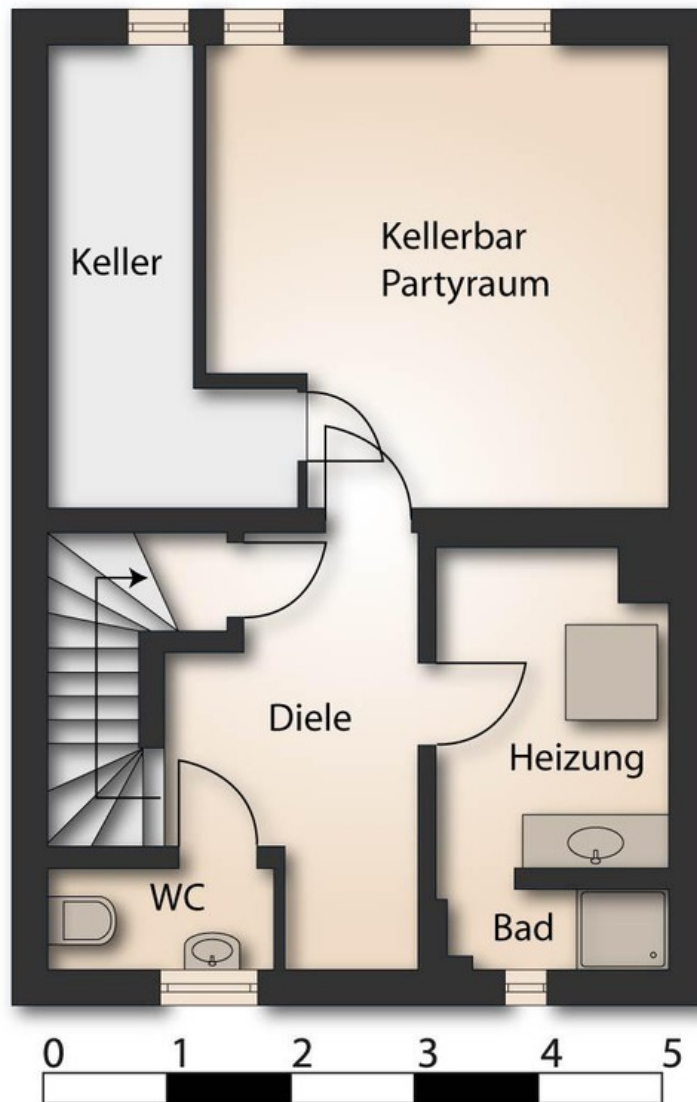
Grundriss: Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss: 1. Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss: Keller

