

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

**Hadern - sanierte DHH in sehr ruhiger, verkehrsgünstiger Lage**



Objekt-Nr. OM-465340

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.399.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr K.

Geroldseckstraße 8  
81375 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	405,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	199,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 2021 sanierte, nach Süden ausgerichtete Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen Wohnstraße mit gegenüberliegender Grünanlage. Das solide gebaute Doppelhaus und die direkte Nachbarschaft stammen aus den 1960er Jahren. Entsprechend locker ist die umliegende Bebauung.

Das EG bildet durch das geräumige Wohnzimmer mit Kamin und der offenen Küche mit Essbereich den zentralen Mittelpunkt für die ganze Familie. Im OG befinden sich drei Schlafzimmer die je nach Bedarf genutzt werden können, sowie ein Bad mit Dusche und Badewanne. Große Fenster sorgen im ganzen Haus für viel Tageslicht.

Die Außenmaße des Gebäudes betragen 7,5x10 Meter. Zum Haus gehört eine 6 Meter lange Einzelgarage mit davorliegendem Stellplatz. Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut. Das Grundstück ist real geteilt.

Sanierungsmaßnahmen 2021:

Einbau Fußbodenheizung im Fliesenbereich EG+OG

Erneuerung Wasser-, Abwasserleitungen

Wasserenthärtungsanlage

Erneuerung Elektrik

Aluminium Haustür mit 3-fach Verriegelung

Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzglas und

Einbruchschutzriegel

Insektenschutzgitter an allen Fenstern und Terrassentür

Dämmung Rollokästen und Austausch Rollopanzer

Grundrissänderungen Eingang, Küche, Bad

Aufbereitung Innentüren

Aufbereitung Marmortreppe

2026 - Fassadenanstrich

2020 - Buderus Öl-Heizung (7.000 Liter Tank)

2016 - elektrisches Hörmann Garagentor

2012 - Dämmung der obersten Geschossdecke

Kaufpreis für Garage und Gartenhaus beträgt zusätzlich 30.000 EUR.

## Ausstattung

Fußbodenheizung im Fliesenbereich

Heizkamin im Wohnzimmer

Eichenholzparkettböden

Terrasse mit zwei Erhardt-Markisen

Gartenhaus und Holzunterstand vom Zimmerermeister gefertigt

Glasfaseranschluss

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Kontaktaufnahme bitte mit Telefonnummer für Rückruf/Terminvereinbarung.

**Lage**

Ruhig und zugleich verkehrsgünstig in einer Seitenstraße gelegen.

U6 Haderner Stern ist nur 550 Meter entfernt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Hauseingang



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick in den Garten



Küche mit Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur EG



Flur EG

# Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

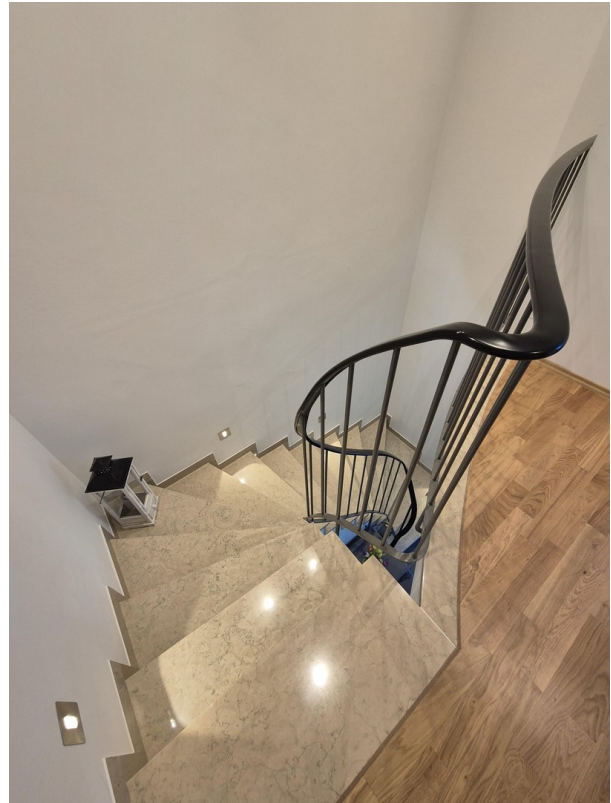


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Treppenaufgang von oben



Flur OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Hauseingang



privater Zugangsweg



Hausansicht Ostseite

# Exposé - Galerie



Gartenhaus Sonderanfertigung



Heizung von 2020

# Exposé - Galerie



Verteilung Fußbodenheizung



Unterverteilung

# Exposé - Galerie

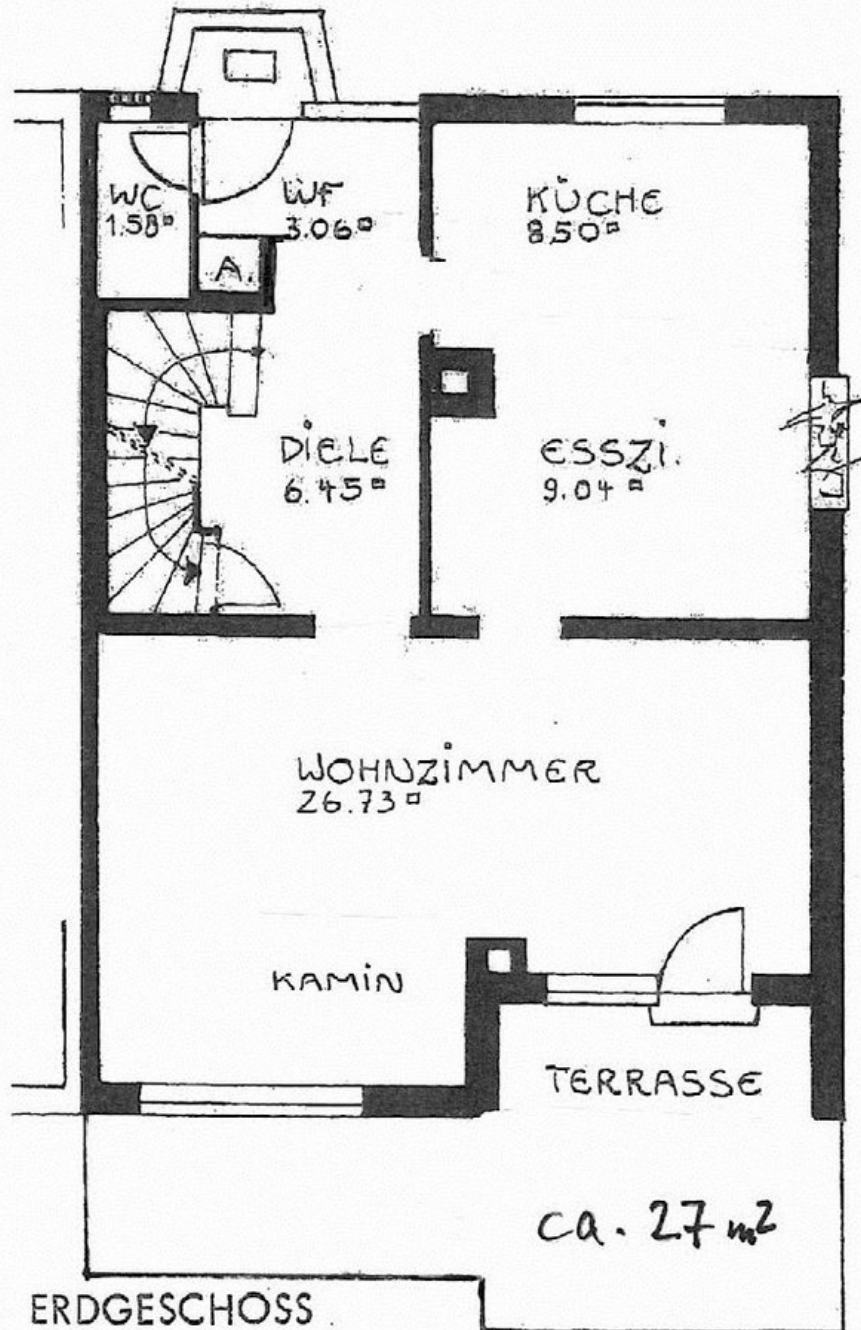


Entkalkungsanlage



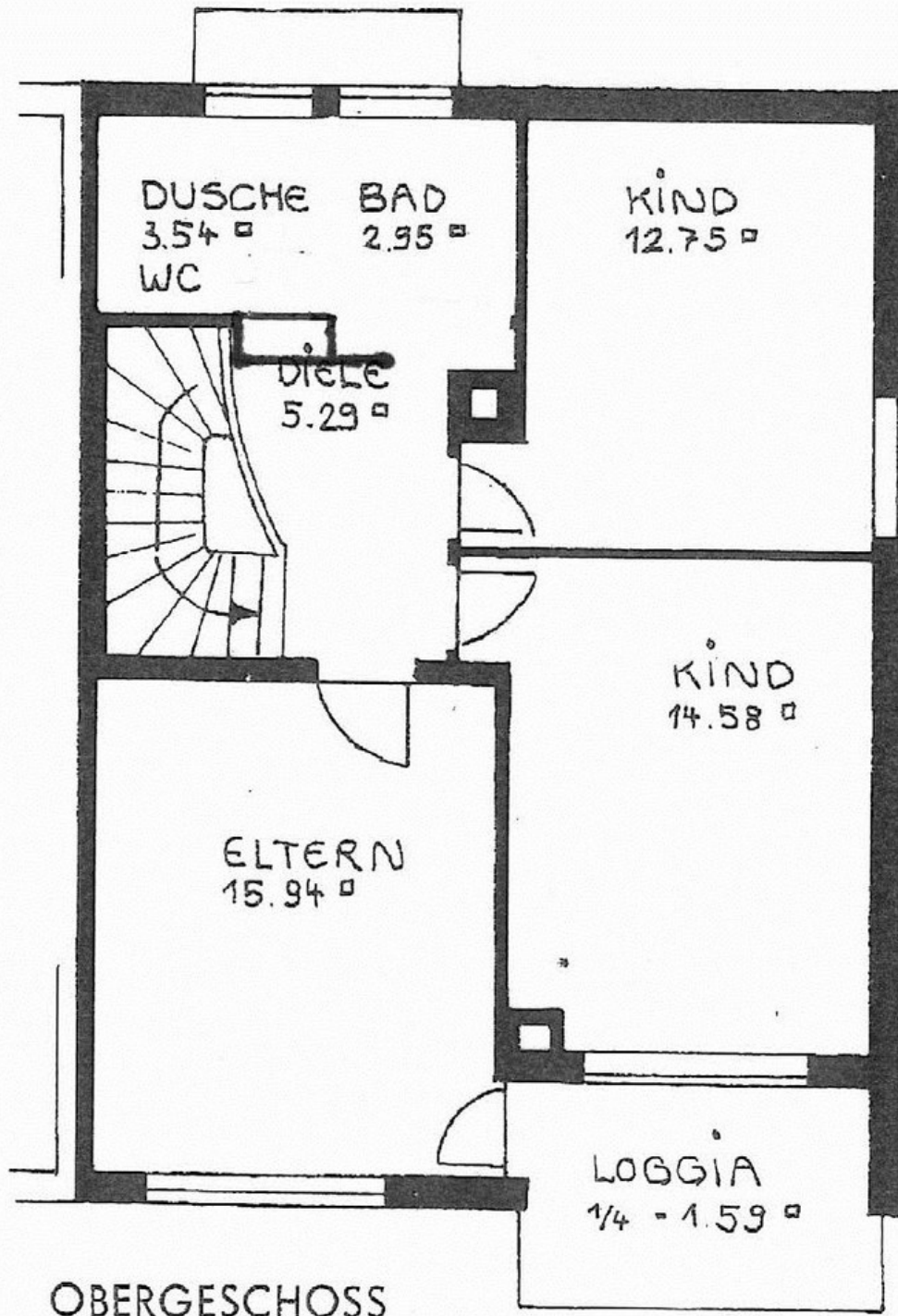
Waschküche

# Exposé - Grundrisse



EG

# Exposé - Grundrisse



OG

