

Exposé

Reihenhaus in München

Modernisiertes Reihemittelhaus mit Garten, Balkon und Keller in München-Perlach



Objekt-Nr. OM-466067

Reihenhaus

Verkauf: **1.290.000 €**

Wilhelm-Hoegner-Straße 42
81377 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	192,00 m ²	Zustand	saniert
Zimmer	10,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	154,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1986 bietet auf ca. 154 m² Wohnfläche und vier Ebenen ein vielseitig nutzbares Raumangebot. Insgesamt stehen zehn Zimmer zur Verfügung, wodurch sich die Immobilie insbesondere für größere Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit erhöhtem Platzbedarf für Homeoffice, Hobby oder Gäste eignet. Das Grundstück umfasst ca. 192 m². Die Lage zeichnet sich durch eine ruhige Wohnatmosphäre an einer breiten Straße ohne Durchgangsverkehr aus. Schulen, (insbesondere Europäische Schule) Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die Garage wird für zusätzlich 50.000€ angeboten.

Das Haus wurde im Jahr 2025 umfassend modernisiert. Sämtliche Wohnräume erhielten einen frischen weißen Anstrich. Nahezu alle Bodenbeläge wurden erneuert oder überarbeitet. Im Wohn- und Essbereich wurde das vorhandene Eichenparkett fachgerecht saniert, im Obergeschoss neue Laminatböden verlegt und das ausgebaute Dachgeschoss mit neuen Linoleum- und Laminatböden ausgestattet. Die Holztreppen wurden im gesamten Haus aufgearbeitet. Auch zahlreiche Sanitärobjekte wie Waschbecken, Toiletten, Wasserhähne, Eckventile und die Badewanne wurden erneuert. In der Küche wurde der Fliesenspiegel entfernt und ein neuer Boden verlegt. Die moderne Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2019, die Hebe- und Abwasserpumpe wurde 2025 ersetzt.

Zum Haus gehören ein Keller mit ca. 54 m² Nutzfläche, ein ausgebautes Dachgeschoss sowie Terrassen- und Balkonflächen von insgesamt ca. 16 m². Außenanlagen und Fassaden wurden ebenfalls überarbeitet. Die Fassade und Holzelemente erhielten einen neuen Anstrich, Terrasse und Zugangswege wurden gereinigt und instand gesetzt, der Sichtschutz erneuert sowie Zaun, Tonnenhaus und Briefkastenanlage aufgearbeitet. Der Garten wurde gepflegt und die Bepflanzung zurückgeschnitten. Eine Einzelgarage mit zusätzlichem Grundstücksanteil befindet sich in kurzer Entfernung zum Haus und ergänzt das Angebot.

Ausstattung

- Keller mit ca. 54 m² Nutzfläche
- Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher Nutzfläche
- Balkon und Terrasse mit insgesamt ca. 16 m² Fläche
- Einzelgarage mit zusätzlichem Grundstücksanteil in kurzer Entfernung zum Haus
- Umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2025
- Sämtliche Wohnräume neu in Weiß gestrichen
- Eichenparkett im Wohn- und Essbereich fachgerecht saniert
- Neue Laminatböden im 1. Obergeschoss
- Dachgeschoss mit neuem Linoleumboden und Laminat im Vorraum
- Neue Bodenbeläge in Keller- und Hobbyräumen
- Aufbereitete Holztreppen im gesamten Haus
- Modernisierte Badezimmerausstattung
- Erneuerte Waschbecken, Toiletten, Wasserhähne und Eckventile
- Neue Badewanne
- Küche mit neuem Bodenbelag
- Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2019

- Zentrale Warmwasserbereitung
- Fensterlüftung
- Fassade und Holzelemente neu gestrichen
- Balkon mit neuem Holzanstrich und neuem Bodenbelag
- Gereinigte und überarbeitete Steinterrasse
- Sanierter Eingangsbereich
- Erneuerter Terrassensichtschutz
- Neu gestrichener Gartenzaun
- Tonnenhaus und Briefkastenanlage überarbeitet
- Garten fachgerecht gepflegt und zurückgeschnitten
- Hebe- und Abwasserpumpe im Jahr 2025 erneuert
- Sofort nutzbarer und gepflegter Gesamtzustand

Fußboden:

Parkett, Laminat, Teppichboden

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Alt-Perlach. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur. Besonders für Familien bietet der Standort kurze Wege zu Schulen, Kinderbetreuung, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten. Der historische Ortskern von Altperlach mit seinen Geschäften, Cafés, Restaurants, Ärzten und Apotheken ist bequem erreichbar und verleiht dem Stadtteil einen gewachsenen, lebendigen Charakter.

Viele Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe:

- Europäische Schule München: ca. 300 m
- Grundschule: ca. 350 m
- Kindergarten: ca. 350 m
- REWE: ca. 400 m
- Netto: ca. 500 m
- Kaufland: ca. 700 m
- Lidl: ca. 750 m
- Spielplatz: ca. 150 m
- Sportmöglichkeiten: ca. 300 m
- Ärzte und medizinische Einrichtungen: ca. 400 m

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Bushaltestellen sind bereits nach wenigen Gehminuten erreichbar. Die S-Bahn liegt nur etwa 300 m entfernt, die U-Bahn rund 500 m. Von hier bestehen schnelle Verbindungen zum Ostbahnhof, in die Münchner Innenstadt sowie in zahlreiche weitere Stadtteile und Umlandgemeinden.

Auch für Berufspendler überzeugt die Lage. Über den nahegelegenen Mittleren Ring sowie die Autobahnen A8 und A99 bestehen kurze Wege in alle Richtungen des Münchner Umlands. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der angenehm ruhigen Wohnsituation ohne

nennenswerten Durchgangsverkehr. Die Kombination aus familienfreundlichem Umfeld, hervorragender Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer dauerhaft gefragten Wohnlage innerhalb Münchens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,16 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnzimmer (EG)



Flur zum Wohnzimmer (EG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG)



Schlafzimmer (OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (OG)



Dachgeschosszimmer

Exposé - Galerie



Dachgeschosszimmer



Garage

Exposé - Galerie



Garage

Exposé - Grundrisse



KG



EG

Exposé - Grundrisse



OG



DG

