

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Provisionsfrei kaufen: Charmante Doppelhaushälfte in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-467403

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **920.000 €**

Ansprechpartner:  
Ronja Neumeuer

81245 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	270,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	144,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	28,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1978 bietet Ihnen auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von rund 270 m<sup>2</sup> viel Raum für individuelles Wohnen und persönliche Gestaltungsmöglichkeiten.

Das Haus erstreckt sich über drei Etagen und eignet sich ideal für Familien.

Insgesamt stehen Ihnen 5 großzügige Zimmer zur Verfügung, die flexibel als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der Kachelofen, der für eine angenehme und behagliche Wärme sorgt. Er verleiht dem Wohnbereich eine gemütliche Atmosphäre und stellt zugleich eine attraktive Ergänzung zur bestehenden Heizungsanlage dar.

Zusätzlich hervorzuheben sind der Balkon sowie die Terrasse und der kleine Gartenabschnitt, die zum Entspannen im Freien einladen und zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Das Haus verfügt zudem über zwei Badezimmer sowie ein separates WC. Bitte beachten Sie, dass die Bäder renovierungsbedürftig sind und Ihnen somit die Möglichkeit geben, diese nach Ihren eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasheizung. Die Heizung weist einen Endenergieverbrauch von 173,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) auf.

Zusätzlichen Stauraum bietet der Keller, mit einer Nutzfläche von ca. 28 m<sup>2</sup>. Für Ihr Fahrzeug steht ein Duplex-Stellplatz zur Verfügung. Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz befindet sich in ca. 3 Gehminuten Entfernung und kann optional zusätzlich erworben werden.

Die Doppelhaushälfte wird leer übergeben. Besichtigungstermine können gerne individuell vereinbart werden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Münchner Westen, im beliebten Stadtteil Obermenzing in unmittelbarer Nähe zu Pasing.

In der näheren Umgebung finden sich zahlreiche Kindergärten was den Standort besonders für Familien mit Kindern interessant macht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Das Zentrum von Pasing mit seinem vielfältigen Angebot an Geschäften, Restaurants und dem Pasing Arcaden Einkaufszentrum erreichen Sie in ca. 10–15 Gehminuten. Zudem besteht eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das Münchner Straßennetz.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

