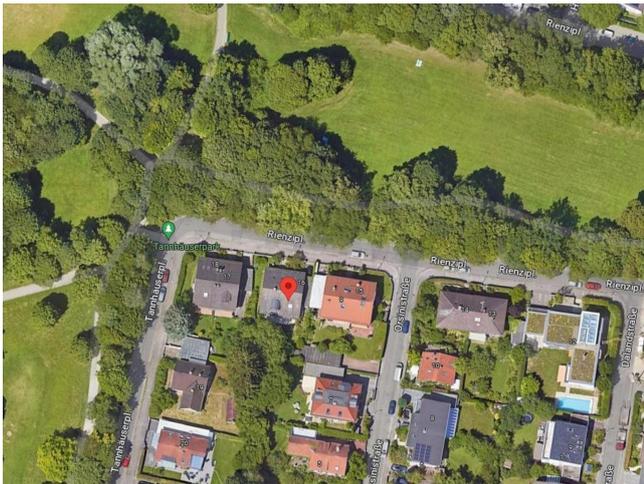


Exposé

Einfamilienhaus in München-Bogenhausen Rarität - Traumgrundstück direkt am Park



Objekt-Nr. **OM-280823**

Einfamilienhaus

Verkauf: **2.295.000 €**

Rienziplatz 16
81927 München-Bogenhausen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	525,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	175,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	236,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- direkte Parklage (Rienziplatz am Tannhäuserpark)
- optimale Süd-Ausrichtung
- bebaubar nach §34 BauGB - kein Bebauungsplan
- Grundstücksmaße: Breite: 18,8 m / 16,0 m; Tiefe: 30,1 m / 30,4 m
- bebaubar mit ca. 500 m² BGF
- geeignet für Villa, Zweifamilienhaus, Doppelhaus
- alter Baumbestand, schön eingewachsen
- Privatsphäre im Garten
- voll erschlossen (+ Glasfaseranschluss)

Auf dem Grundstück befindet sich ein Einfamilienhaus (Grundmaße: 11,24 m x 11,99 m, vollunterkellert) mit ausgebautem Dachgeschoss sowie eine Einzelgarage mit Abstellraum.

Baujahr des Hauses ist 1979, der Ausbau des Dachgeschosses erfolgte 1991, daraus ergibt sich laut vorliegendem Marktwert-Gutachten ein gewichtetes Baujahr von 1983.

Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss ist eine abgeschlossene Wohneinheit mit eigenem Zugang.

Ausstattung

Die Immobilie ist im Bestand gut erhalten, jedoch renovierungs- und modernisierungsbedürftig.

- Ausstattungsstandard: 2 (vgl. Anlage 4 ImmoWertV)
- Bauweise: Ziegelmauerwerk, massiv
- Gaszentralheizung, ca. 20 Jahre alt
- Kachelofen im Wohnzimmer EG
- große Dachgaube DG

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Für die Immobilie liegt ein Marktwertgutachten eines zertifizierten Dipl.-Sachverständigen (DIA) nach DIN EN ISO/IEC 17024 vor.

Verkauf von Privatperson, ohne Provision, knapp 100 Jahre in Familienbesitz

Das gesicherte Baurecht richtet sich nach §34 BauGB, das heißt nach der umliegenden Bebauung. Die Nachbarschaft ist geprägt durch exklusive Villen, Doppelhäuser und moderne Mehrparteienhäuser. Als Haus-/Dachtypen sind von Flachdach über Sattel- und Walmdach verschiedenste Varianten möglich.

Die Angaben zur möglichen Bebauung entsprechen den Auskünften der Lokalbaukommission München (LBK). Details müssen bei der LBK angefragt werden.

Nutzung: bewohnt

Lage

- repräsentative Wohnlage in Bogenhausen-Englschalking
- gewachsenes Wohngebiet in offener, durchgrünter Bauweise
- äußerst ruhig und sonnig
- reine Anliegerstraße, Tempo 30-Zone
- sehr gute ÖPNV-Infrastruktur (U4; S8; T37; Bus 154, 183, 184)
- Schulen, Kitas, Geschäfte etc. in naher Umgebung
- in ca. 15 Minuten Fußweg durch Grünanlagen an die Isar
- Entfernung (Luftlinie) zum Stadtzentrum München (Marienplatz) ca. 5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	173,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



15 min. Fußweg z. Engl. Garten

Exposé - Galerie



Garten Südseite



Garten Südseite große Gaube DG



Garten Südseite

Exposé - Galerie



Garten Südseite Terrasse

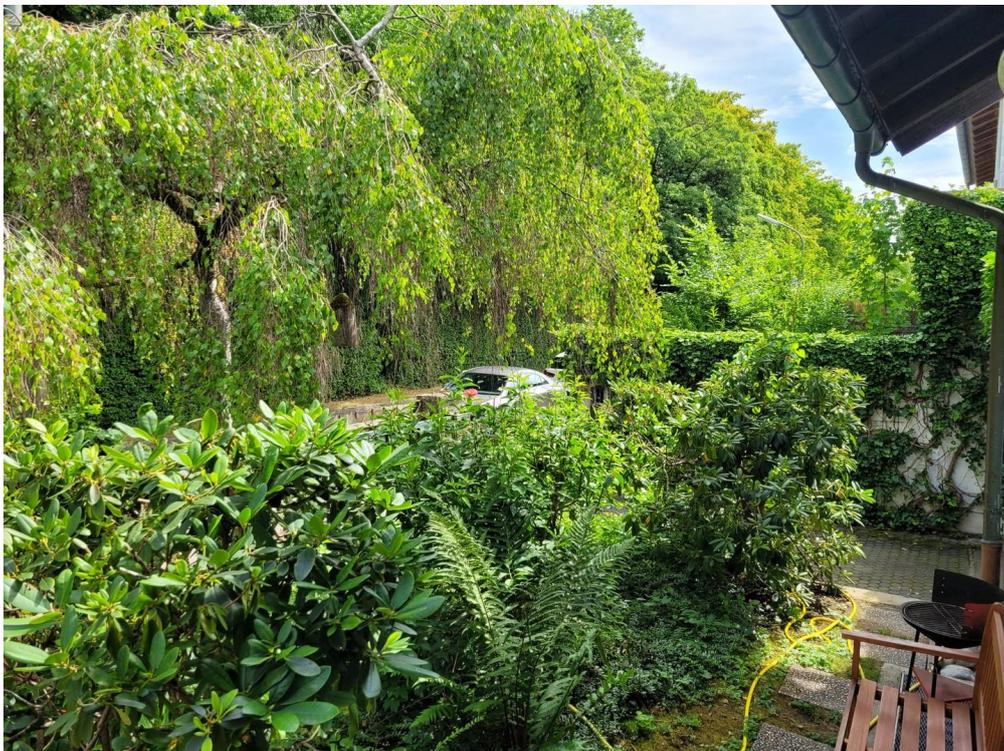


Gartenblick Südseite

Exposé - Galerie



Blick zum Nachbarn Südseite



Vorgarten Nordseite

Exposé - Galerie



Nordseite Richtung Park



Hauseingang Nordseite

Exposé - Galerie



Diele EG



Wohnzimmer EG Südseite

Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG Südseite

Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG Nordseite



Bad EG

Exposé - Galerie



Treppenhaus zum DG



offenes Wohnzimmer DG

Exposé - Galerie



offenes Wohnzimmer DG



offene Küche DG

Exposé - Galerie

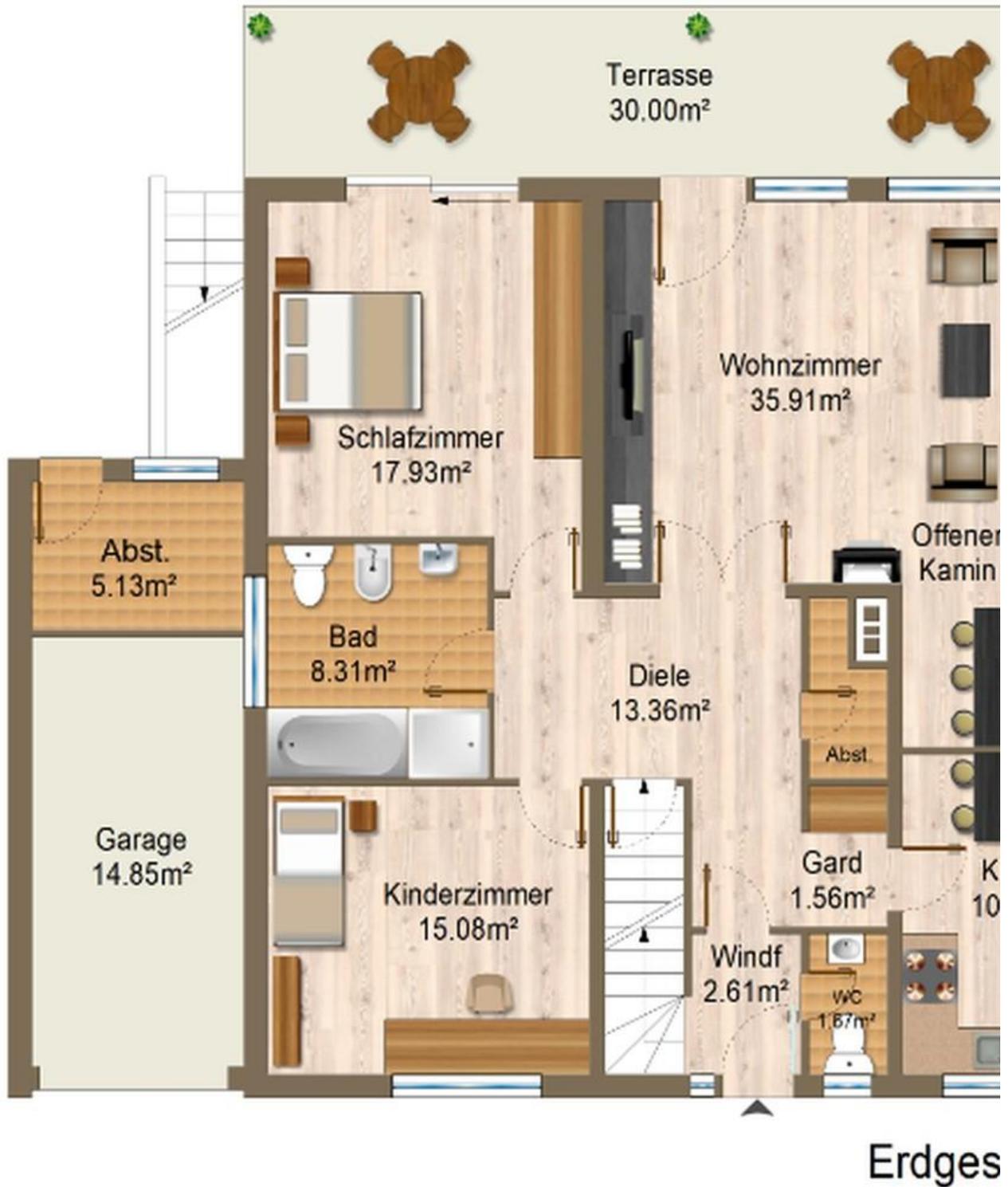


Bad DG



Gaube DG - Herbststimmung

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Grundriss KG