ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Doppelhaushälfte in München

Prov.frei 300 m² DHH ruhige sonnige Toplage in MUC Waldperlach

Objekt-Nr. OM-294871

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.420.000 €**

Ansprechpartner:
Sumie Koba
Telefon: 089 60019200

81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	404,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	204,00 m²	Carports	1
Nutzfläche	100,00 m²	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige Doppelhaushälfte mit freundlichem Südgarten und Balkon befindet sich im Waldperlacher Märchenviertel in absolut ruhiger Lage.

Auf vier Ebenen mit einer Gesamtfläche von ca. 300 m² befinden sich fünf Zimmer, ein Hobbyraum, zwei Badezimmer, eine Dusche, ein Gäste-WC, zwei Küchen, separate Garderobe, Abstellraum, Wasch-/Technikraum und ein Saunabereich.

Durch die Diele im Eingangsbereich haben Sie Zugang zum Gäste-WC und Flur mit separatem Garderobenraum. Vom lichtdurchfluteten Wohnzimmer mit Kaminofen blicken Sie auf die sonnige Südterrasse und den Garten. Direkt an den Wohnbereich grenzt der Essbereich und die helle separate Küche mit großen Fenstern mit Blick ins Grüne.

Im Obergeschoss befinden sich ein nach Süden ausgerichtetes sehr großes Zimmer mit breiter Fensterfront inklusive Balkon und zwei weitere Zimmer, die als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer dienen können. Über den Flur erreichen Sie den Abstellraum und das geräumige Badezimmer mit Eckbadewanne.

Das großzügige Dachgeschoss ist vollständig ausgebaut samt Dachgaube mit großen Fenstern, Massivholzparkett, komplett ausgestatteter Küche und weiterem Stauraum bzw. Schlafkojen im Spitzboden. Mit dem separaten Badezimmer mit Dusche bietet diese Etage zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten.

Im Untergeschoss befinden sich der riesige Hobbyraum mit Tageslicht von Süden und Westen, separater Saunabereich mit Dusche und die geflieste Waschküche mit Heizung und Technik.

Zusätzlich ist unter dem Hobbyraum weiterer Stau- und Vorratsraum, der als Schwimmbad vorbereitet und derzeit mit einem Holzboden abgedeckt ist.

Der liebevoll angelegte Garten, gepflegte Außenbereich mit Außenkamin, Garage mit dem überdachten Stellplatz sowie angeschlossenem Gartenhaus und Fahrradunterstand runden das Angebot ab.

Das 1974 in nachhaltiger, massiver Ziegelbauweise errichtete Gebäude wurde laufend instandgehalten und befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand.

Ausstattung

+ Optimal nach Süden ausgerichtete große Terrasse mit Außenkamin und Garten

+ 5 helle Zimmer mit großen Fenstern nach Süden und Westen

+ Riesiger Hobbyraum mit viel Tageslicht

+ Dusch-/Bademöglichkeit bzw. WC auf drei Ebenen

+ Großer Saunabereich mit Dusche

+ Schwimmbad vorbereitet mit allen Anschlüssen

+ Hochwertige Mahagoni-Vollholztreppe mit geschmiedetem massiven Handlauf

+ Kaminofen im Wohnzimmer

+ Garage, vorbereitet auf Duplex-Ausbau mit überdachtem Stellplatz

+ Gartenhaus und überdachter Fahrradstellplatz

+ Heizöl-Zentralheizung mit 10000 Liter Außentank

+ Westgiebel wärmegedämmt

+ Fenster erneuert, hochwertige Holzfenster mit Wärmeschutzdoppelverglasung, UG Dreifachverglasung

+ Dacheindeckung und Verblechungen komplett erneuert und das Dach wärmegedämmt

+ Alle Bäder erneuert

+ Nachhaltige, massive Ziegelbauweise, 30cm Außenwände

+ Ruhige Toplage mit ausgezeichneter Infrastruktur

Fußboden:
Parkett, Teppichboden

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Die grafischen Darstellungen und Visualisierungen erheben keinen Anspruch auf Detailtreue. Die Möblierung stellt lediglich einen Einrichtungsvorschlag dar und ist nicht im Angebot enthalten. Die Wohn- und Nutzflächenangaben sind Circa-Angaben.

Der Kauf erfolgt provisionsfrei. Das Haus wird von den Eigentümern bewohnt und ist nach Absprache kurzfristig bezugsfrei.

Für alle weiteren Fragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte rufen Sie uns hierzu unter 089 60019200 (mit AB) an oder schicken Sie uns eine Nachricht per E-Mail über das Anbieterportal.

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in bester, sehr ruhiger Lage des Waldperlacher Märchenviertels. Der Garten ist optimal nach Süden ausgerichtet.

Zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen Sie innerhalb weniger Minuten Geschäfte (Lebensmittel, Friseur, Bäckerei, Metzgerei, Bioladen), Cafés, Restaurants, Post, Banken, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten, Bolz- und Spielplätze, Sport- und Freizeiteinrichtungen, den Schopenhauer Wald, und den beliebten Biergarten Leiberheim in Waldperlach und im direkt angrenzenden Neubiberg. Weitere Möglichkeiten bieten die Nachbargemeinden Putzbrunn und Ottobrunn.

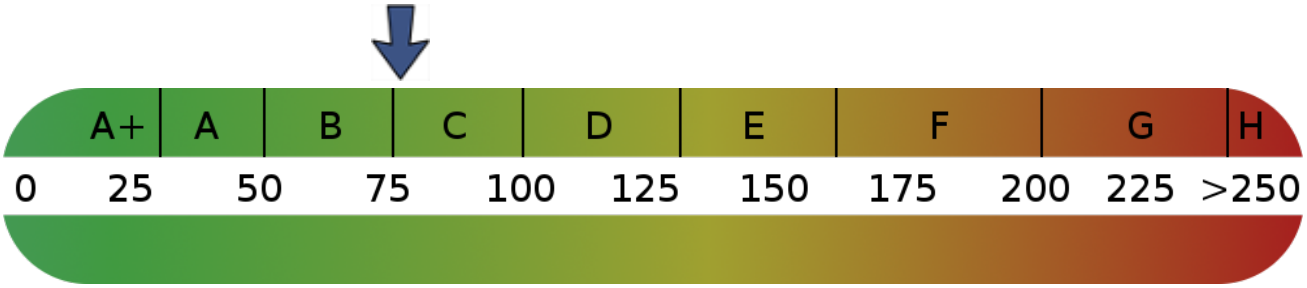
In Laufweite erreichen Sie die S-bahn S7 Neubiberg sowie die Bushaltestellen 55, 198, 211, 212, 221, 229 und mit dem Fahrrad die U-bahn U5 in Neuperlach Süd. Der Autobahnanschluss zur A8 und A99 ist ebenfalls gut erreichbar (5km).

Genießen Sie Ruhe und Natur am Münchner Stadtrand mit hohem Freizeitwert und gleichzeitig hervorragender Infrastruktur.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	77,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie

Wohnzimmer

Exposé - Galerie

Wohnen und Garten

Essen EG

Exposé - Galerie

Küche EG

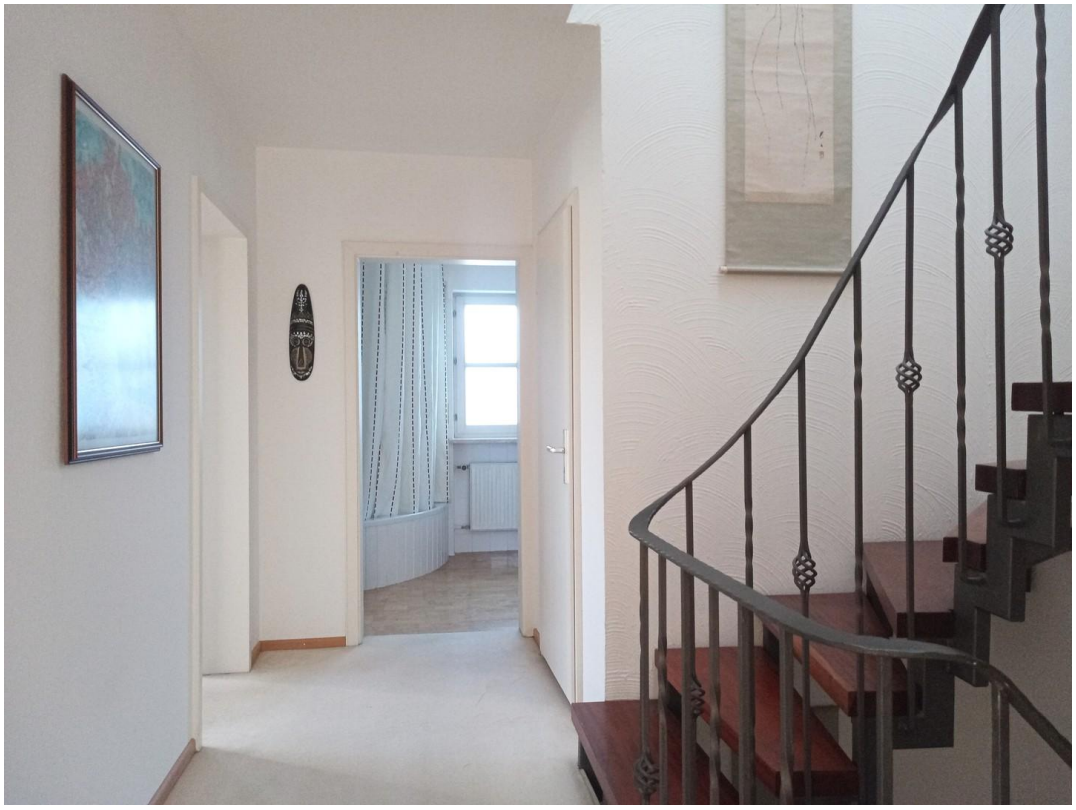
Zimmer 1 OG

Exposé - Galerie

Zimmer 2 OG

Zimmer 3 OG

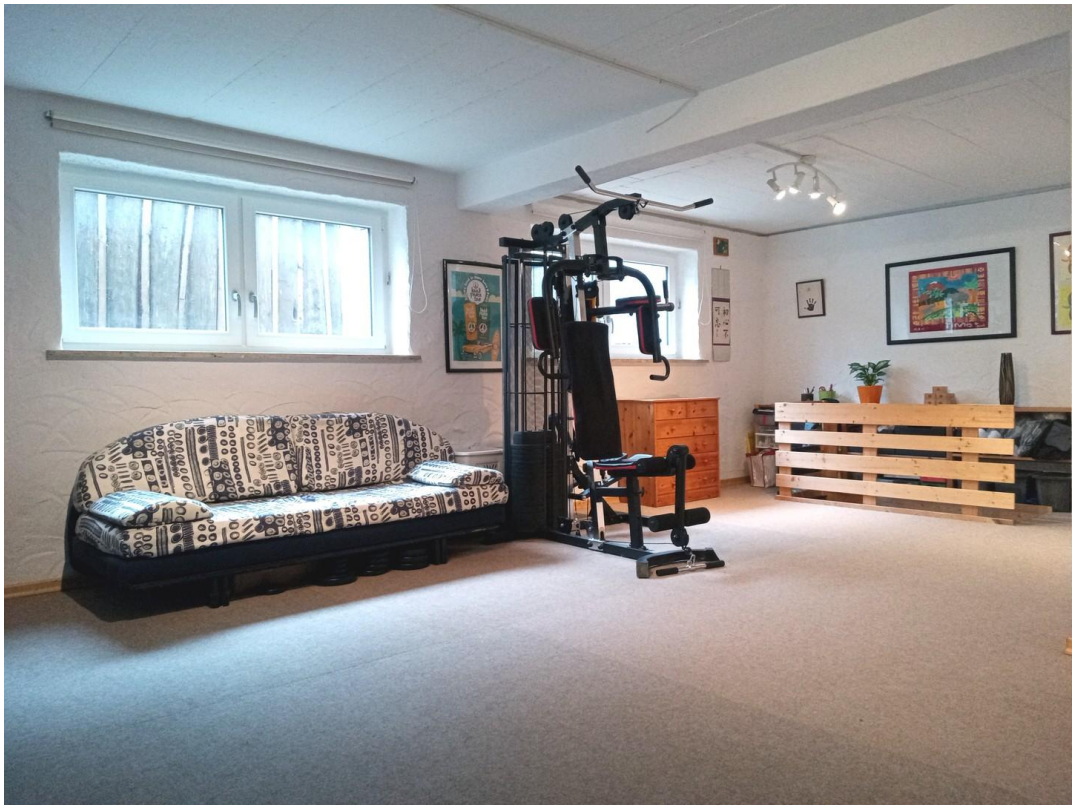
Exposé - Galerie



Flur OG

Bad OG

Exposé - Galerie



Hobby und Sport UG

Sauna UG

Exposé - Galerie

Treppe

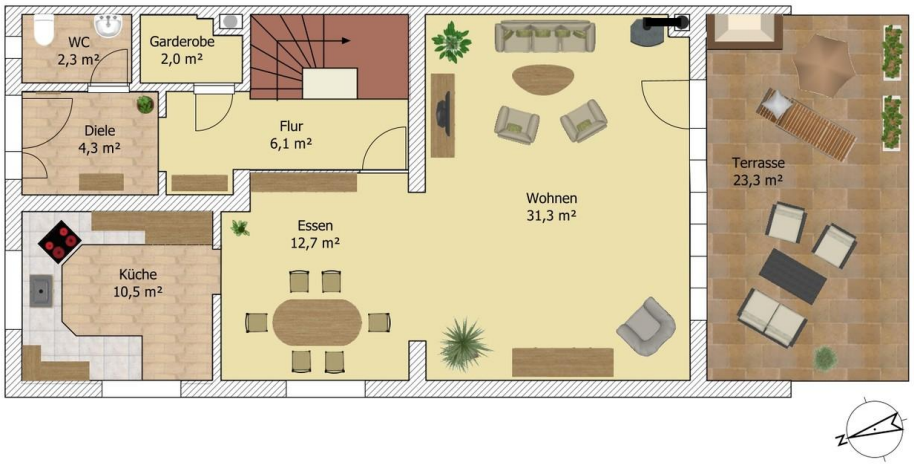
Wohnen DG

Exposé - Galerie

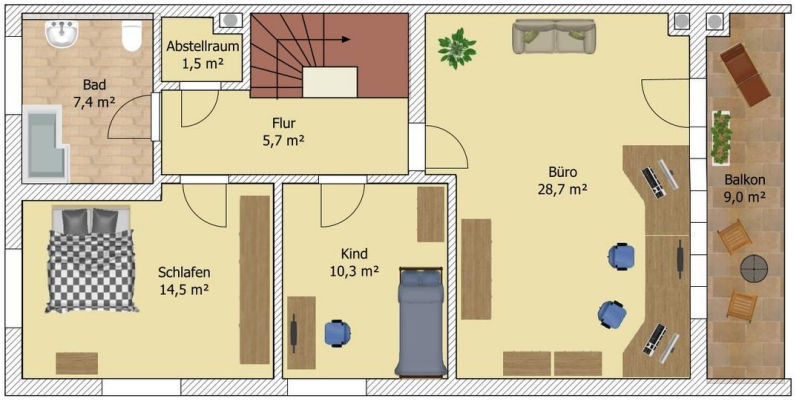
Dachgaube

Küche DG

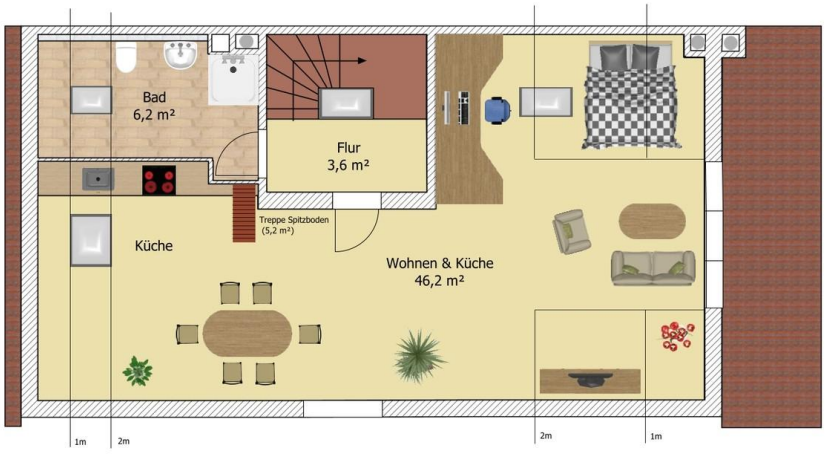
Bad DG



Erdgeschoss

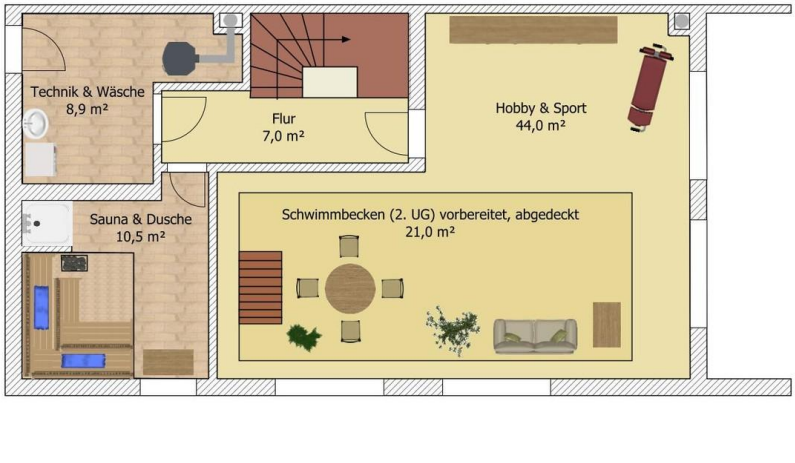


Obergeschoss

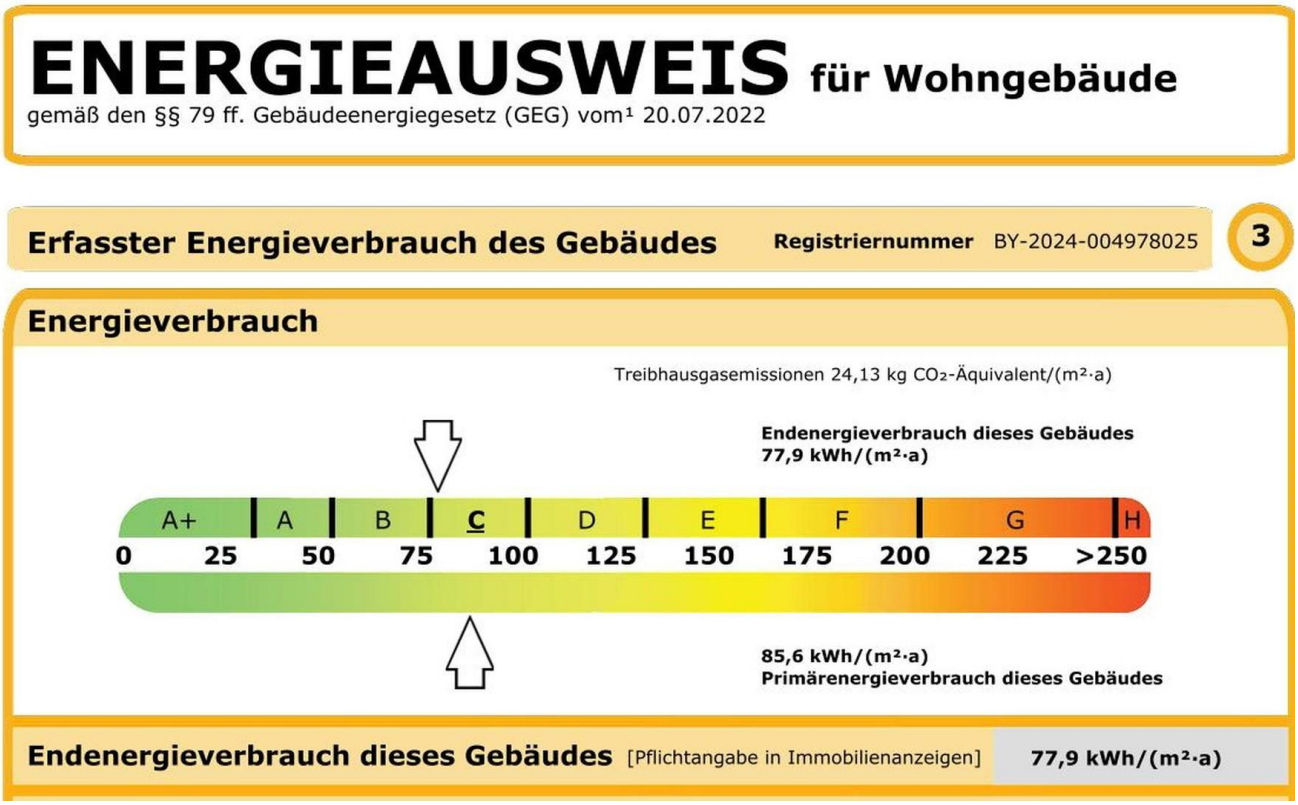


Dachgeschoss

Exposé - Galerie

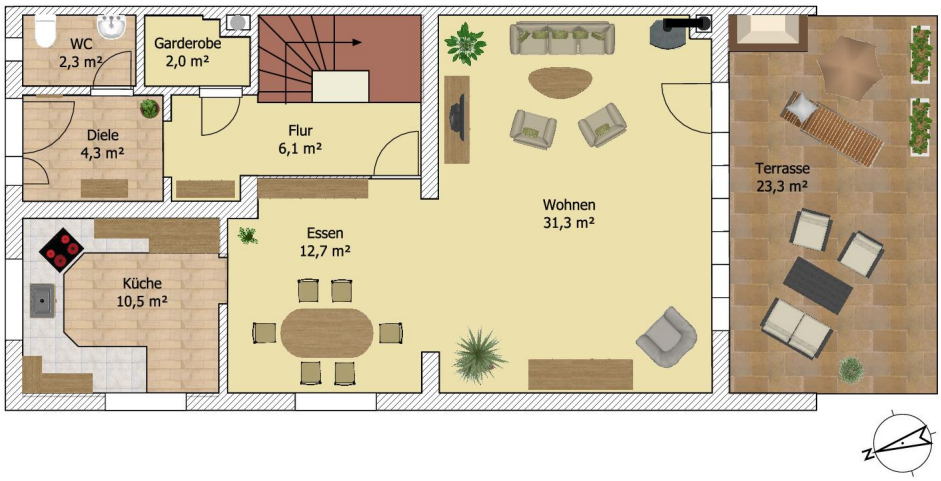


Untergeschoss

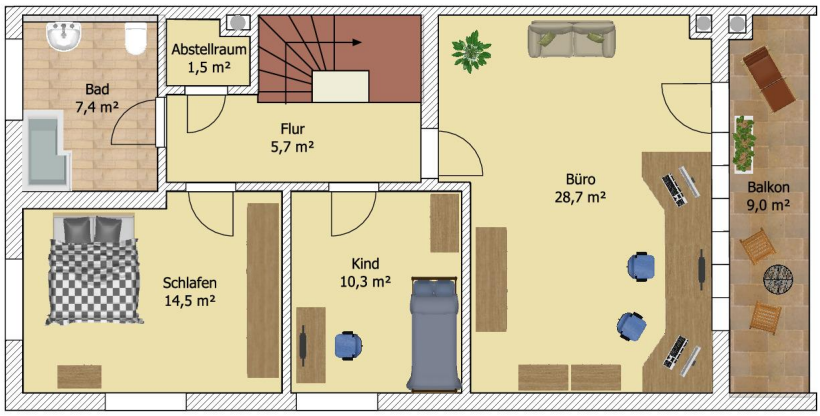


Energieausweis

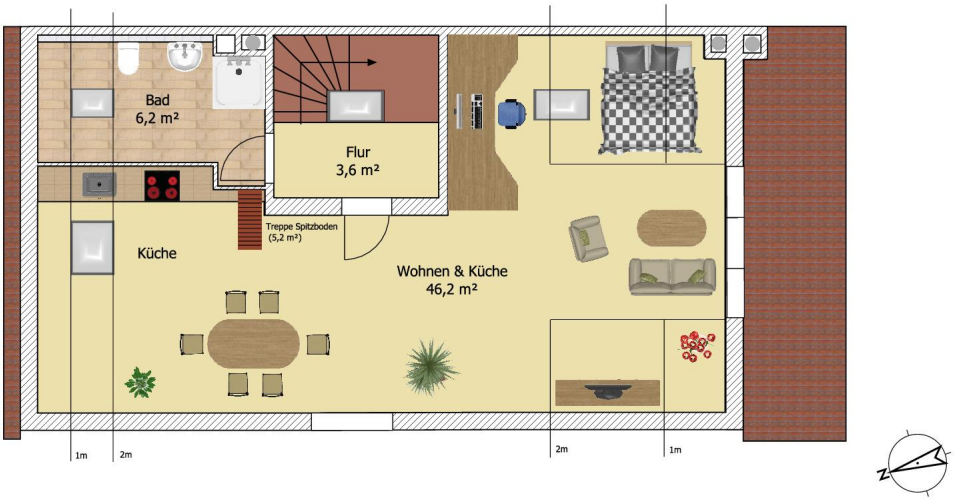
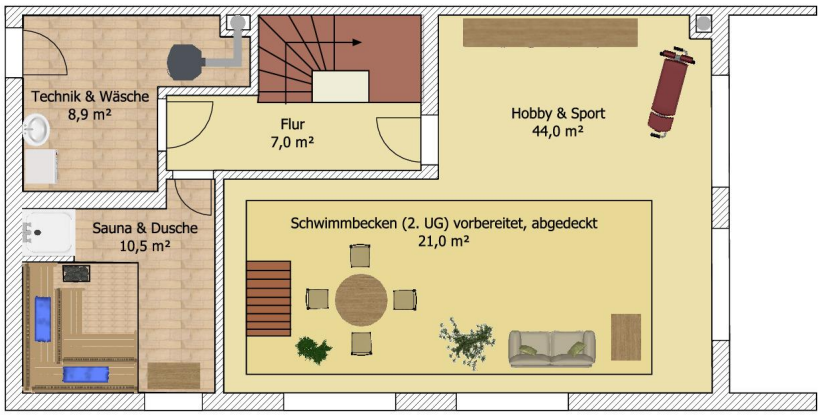
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse