

# Exposé

## Doppelhaushälfte in München

### Moderne Doppelhaushälfte in Bogenhausen



Objekt-Nr. **OM-277569**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **1.590.000 €**

Mobil: 0157 73510878

Tarnowitzer Straße 8a  
81929 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	389,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	4	Schlafzimmer	5
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese elegante Doppelhaushälfte in der Tarnowitzer Straße, München, erfüllt sowohl moderne Wohnbedürfnisse als auch ästhetische Ansprüche. Mit 6 Zimmern, 2 Bädern, 1 WC, einem klassischen Satteldachstil und einer Einliegerwohnung, bietet sie eine perfekte Kombination aus Funktionalität und Ästhetik. Die offenen Wohnbereiche mit einem gemütlichen Kamin und raumtiefen Glasfronten, sorgen für optimale Belichtung, während sonnige Terrassen zum Süden und Westen sowie ein großzügiger Garten viele Freiheiten lassen.

Im UG befindet sich zudem noch eine Einliegerwohnung, die über einen separaten Eingang zu erreichen ist. Ideal als Büro zu nutzen oder als separate Wohnung für eine Mehrgenerationenhaus!

Die 2 Stellplätze können zu je 20.000€ mit erworben werden.

## Ausstattung

Die Ausstattung ist sehr hochwertig gewählt und durchdacht.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Die Lage ist ideal, nur zwei Minuten mit dem Fahrrad zum Supermarkt und drei Minuten zu Fuß zum S-Bahnhof Daglfing. In der Nähe des Zamilla Parks gelegen, bietet diese Immobilie eine attraktive Umgebung für moderne Wohnbedürfnisse und ist dank ihrer traditionellen Ziegelbauweise eine langfristige Wertanlage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	10,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Visualisierung

# Exposé - Galerie



Garten und Terrasse



EG Kamin

# Exposé - Galerie



Kamin



Treppe

# Exposé - Galerie



WC EG



Bad IOG

# Exposé - Galerie



Bad 10G



Bad 10G

# Exposé - Galerie



Hochwertige Badgarnituren



Kinderzimmer



# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Duschbad

# Exposé - Galerie



Treppe



Bad Dachgeschoss

# Exposé - Galerie



Dachgeschoss



Einliegerwohnung UG

# Exposé - Galerie



Einliegerwohnung Flur



Einliegerwohnung UG

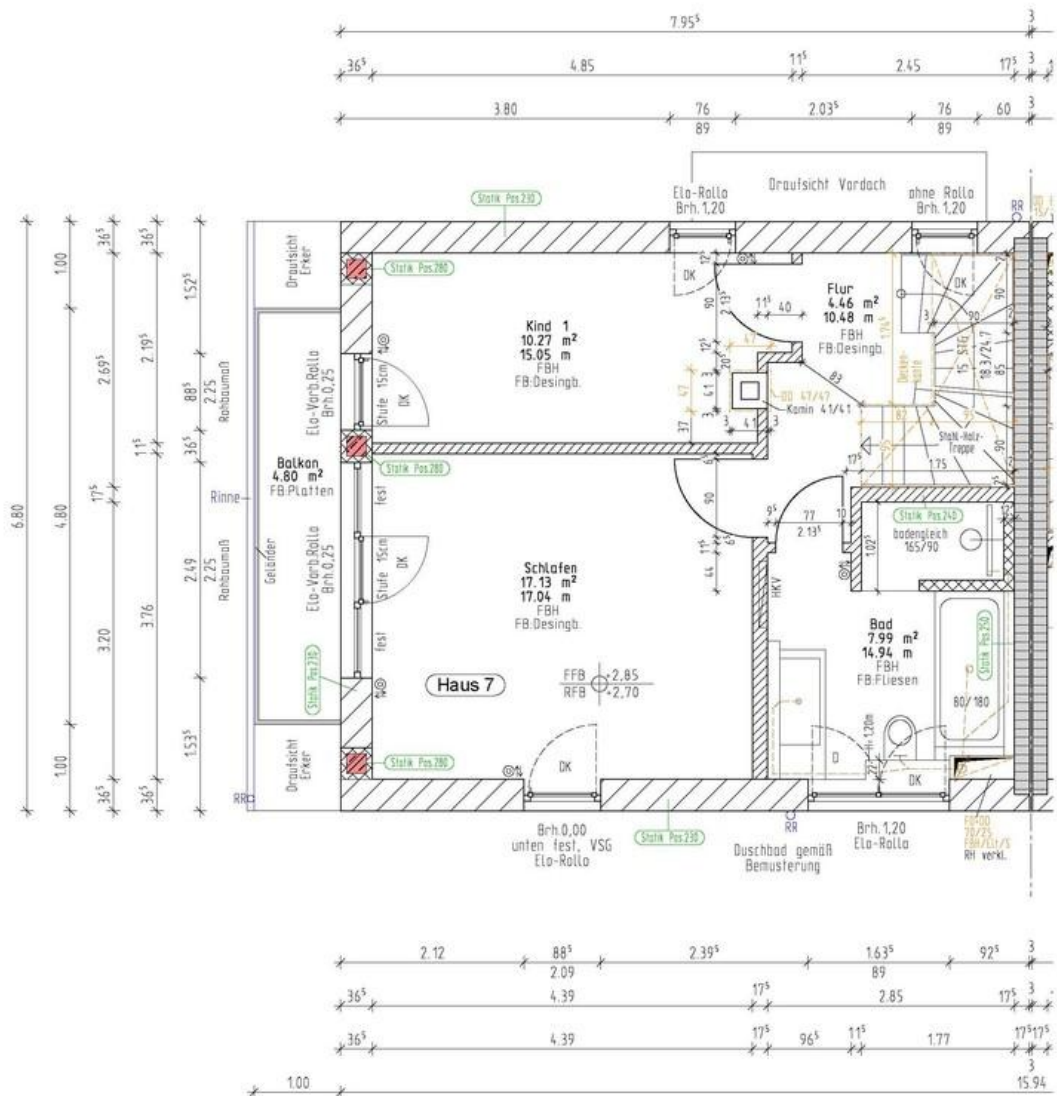
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Positionenliste Statik OG

Position	Positionstext
230	Mauerwerks-Außenwände d = 36,5 cm UNIPOR W08 Planziegel; Rd. 0,60; SFK 6
240	Mauerwerks-Innenwände d = 17,5 cm UNIPOR Planziegel 0,8/12; Rd. 0,8; SFK 12
250	Mauerwerks-Innenwände (Gebäudetrennwände) d = 17,5 cm UNIPOR-Schalungsziegel z. B. USZ 17,5-372 od. 497 Verfüllbeton: C25/30
280	Stahlbetonstütze in Dämmschale b/h = 22.5/22.5 cm B 500SB, C 25/30



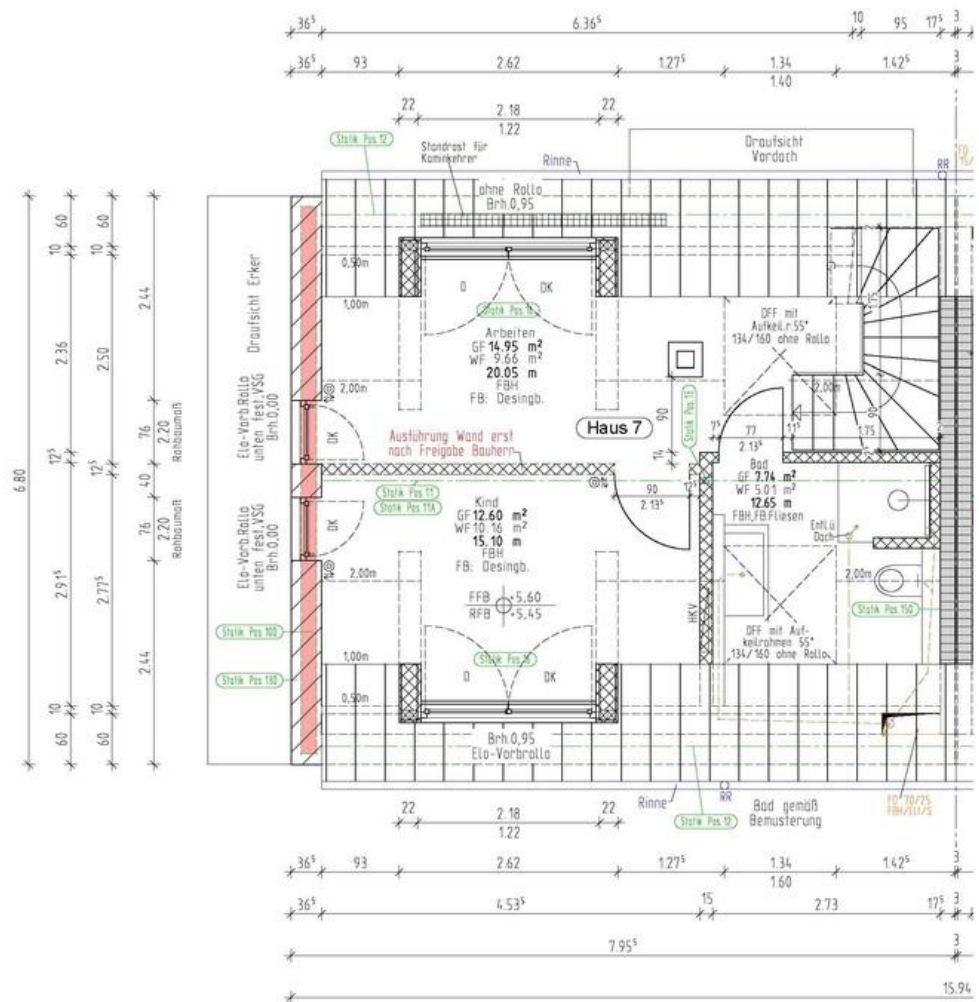
10G

# Exposé - Grundrisse

## Positionenliste Statik DG

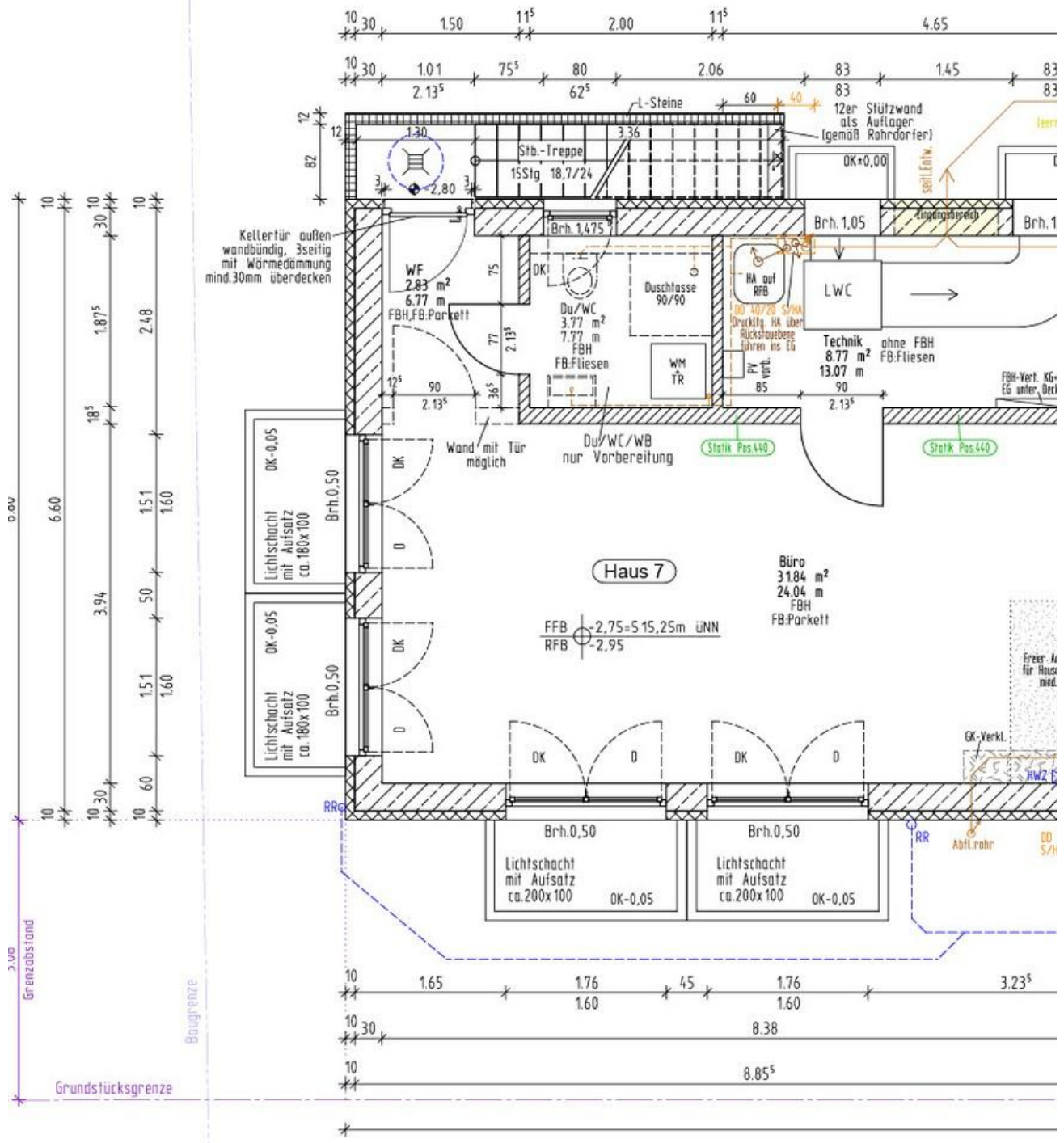
Position	Positionstext
11	Firstpfette b/h = 14/32 cm BSH GL24h; NKL2
11A	Stahlpfette - Alternative HEA 160 - S 235
12	Fußpfette mit Verankerung Fußpfette b/h = 20/20 cm - NH C24 fischer Bolzenanker FAZ II 16/200 HBS Ankerabstand a = 0.80 m
13	Stahlstütze unter Pfette MSH 70-5 - S 235
14	Stahl-Rahmen unter Pfette MSH 70-5...MSH 140x70-5 - S 235

16	Dachgaube Sparren: b/h = 8/20 cm First- u. Fußpfetten: b/h = 8 bzw. 10/20 cm Stützen: b/h = 2 x 10/12 cm alle Bauteile NH C24
100	Ringbalken Giebelwände b/h = 18.5/19 cm B 500SA, C 25/30 XC1
130	Mauerwerks-Außenwände d = 36,5 cm UNIPOR W08 Planziegel; Rd. 0,60; SFK 6
150	Mauerwerks-Innenwände (Gebäudetrennwände) d = 17,5 cm UNIPOR-Schalungsziegel z. B. USZ 17,5-372 od. 497 Verfüllbeton: C25/30



DG

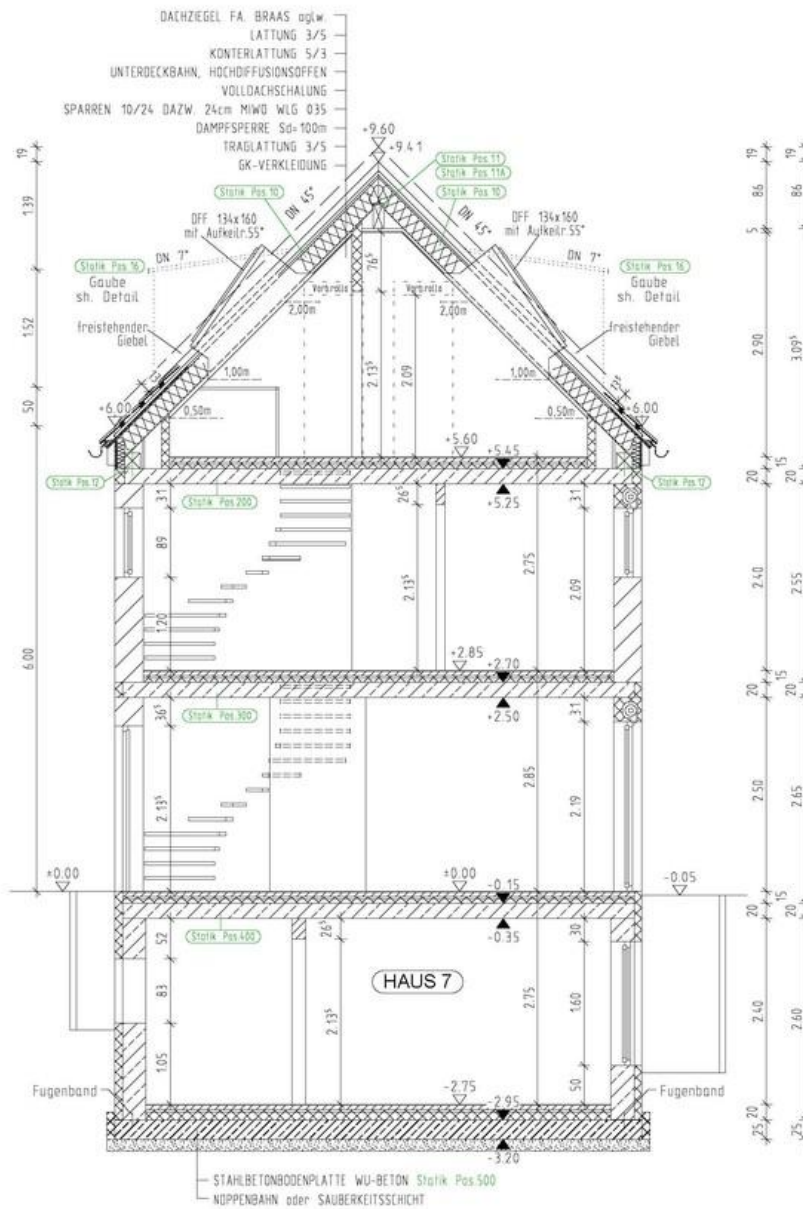
# Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung



# Exposé - Grundrisse



Schnitt H7

## Positionenliste Statik Schnitt

Position	Positionstext
10	Dachsparren b/h = 10/24 cm; a = NH C24; NKL2
11	Firstpfette b/h = 14/32 cm BSH GL24h; NKL2
11A	Stahlpfette - Altern HEA 160 - S 235
12	Fußpfette mit Vera Fußpfette b/h = 20, fischer Bolzenanker Ankerabstand a = 0
16	Dachgaube Sparren: b/h = 8/20 First- u. Fußpfetten Stützen: b/h = 2 x 1 alle Bauteile NH C2
200	Decke über OG h = 20 cm C 25/30; XC1 WO (e)
300	Decke über EG b/h = 24/40...24/45 B 500SA, C 25/30; (e)
400	Decke über KG h = 20 cm C 25/30; XC1 WO (e)
500	Bodenplatte h = 25 cm C 25/30; XC1 (e), XI

Schnitt

