

Exposé

Doppelhaushälfte in München

provisionsfrei: Familienheim in München / Waldperlach



Objekt-Nr. **OM-290315**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **990.000 €**

Ansprechpartner:
Martin Holzwarth Immobilienberatung
Telefon: 08025 9974401

Rübezahlstr. 60a
81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	386,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	132,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	47,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte, errichtet Ende der 1960er Jahre, seit dem KEIN EINZIGES MAL den Eigentümer gewechselt und bis heute liebevoll gepflegt und instand gehalten, weist einen typischen Grundriss auf:

Im Erdgeschoss finden Sie neben dem Flur, dem Gäste-WC und einen Abstellraum selbstverständlich das großzügige Wohnzimmer mit Ausgang zur Südterrasse und Essplatz, welches durch eine Durchreiche mit der Küche verbunden ist.

Die Harfentreppe mit Stufen aus Eichenholz führt in das Obergeschoss; dort befinden sich neben dem Badezimmer mit Tageslicht drei Schlafzimmer von ca. 11 m² bis ca. 17 m², zwei davon mit straßenabgewandter Südausrichtung, eines mit Zugang zum Balkon.

Zum fertigen Ausbau des Speichers (ca. 29,5 m² Wohnfläche unter Berücksichtigung der Dachschrägen) hatte die Eigentümerfamilie keine Veranlassung gesehen, die notwendigen Vorarbeiten wie Einbau zweier Dachfenster, Heizkörper und Zwischensparrendämmung wurden jedoch umgesetzt. Dort kann man ohne großen Aufwand einen weiteren Wohnraum nach den eigenen Vorstellungen einrichten.

Im Keller ist ein großer Hobbyraum mit ca. 25 m² vorhanden.

Schön sind die mit ca. 2,50 m überdurchschnittlichen Raumhöhen, welche - im Zusammenspiel mit der Südausrichtung und großen Fensterflächen (übrigens wurden 2007 alle Fenster mit Rahmen ausgetauscht) - den geräumigen, sonnigen und luftigen Eindruck des Hauses prägen.

Der Garten ist an den Rändern hübsch eingewachsen und wartet auf den pflegenden "grünen Daumen".

Östlich des Wohngebäudes steht die Einzelgarage, welche vor einiger Zeit mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor ausgerüstet wurde.

Ausstattung

Auf den Bildern sind Einrichtungsgegenstände, Möbel und verbliebenes Inventar zu sehen. Diese werden mit verkauft - die endgültige Räumung liegt in der Verantwortung des/r Käufers/in. Vor allem die gut erhaltene Einbauküche mit Marken-Küchengeräten sowie die Sitzecke aus Vollholz im Wohnzimmer machen einen wohnlichen Start schnell und einfach möglich.

Der Energieausweis ist auf Grund des Baujahres erwartungsgemäß nicht sensationell und die Heiztechnik (Öl-Zentralheizung) hat bereits über 30 Jahre "auf dem Buckel". Da es sich jedoch um einen Niedertemperaturkessel handelt, ist bei einem Eigentümerwechsel keine Austauschpflicht nach GEG gegeben; bei weiterhin guter Wartung und Pflege kann man die Technik sicherlich noch ein paar Jahre erhalten, z.B. bis die Stadtwerke München (SWM) ihre Planungen für ein Nahwärmenetz aus regenerativen Energieträgern für das Gebiet abgeschlossen haben (die Machbarkeitsprüfung soll Ende diesen Jahres erstellt sein).

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Selbstverständlich können Sie die Lage und die Immobilie von der Straße aus jederzeit in Augenschein nehmen. Es wird jedoch - mit Rücksicht auf die Anwohner, welche bald Ihre Nachbarn sein könnten - dringend darum gebeten, das Grundstück nicht eigenmächtig zu betreten.

Wenn Sie das Grundstück und Haus innen besichtigen möchten, schreiben Sie bitte eine entsprechende Anfrage per E-mail, ergänzt mit einem gerne informellen, aber glaubwürdigen Nachweis der finanziellen Möglichkeit zum Erwerb der Immobilie (z.B. Schreiben von der

Bank, Finanzierungsbestätigung für eine andere Immobilie o.ä.). Zur Klärung evtl. weiterer Fragen im Vorfeld schreiben Sie bitte ebenfalls eine E-Mail.

Wir werden uns anschließend so bald als möglich mit Ihnen in Verbindung setzen und einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren, gerne auch abends oder am Wochenende. Bitte machen sie zwei bis drei Vorschläge, wir werden uns bemühen, Ihre Terminwünsche in unseren Arbeitsablauf einzupassen.

Ihr Ansprechpartner im Auftrag:

Martin Holzwarth Immobilienberatung

Manhardtwinkl 2

D-83714 Miesbach

Erlaubnis nach § 34 c GewO, erteilt durch das LRA Miesbach.

Finanzamt Miesbach, Steuernummer 139/210/70219

Es wird nochmals darauf hingewiesen, dass der Kauf für den/die Käufer/in PROVISIONSFREI ist.

Lage

Die Rubezahlstrasse liegt am südöstlichen Zipfel des Stadtgebiets von München im Stadtteil Waldperlach, nahe an den Grenzen zu den Gemeinden Neubiberg (in welche die Siedlung fließend übergeht) und Putzbrunn.

Zum Einkaufen braucht man nur die Rubezahlstraße ca. 250 m Richtung Westen zum WALDHEIMPLATZ gehen und findet dort neben einem Vollversorger und einem gut sortierten Getränkemarkt z.B. auch eine Bäckerei, eine Apotheke und diverse Arztpraxen. Aber auch mit dem LEIBERHEIM eine gemütliche, bayerische Wirtschaft mit großem Biergarten. Der Waldheimplatz selbst ist eine kleine Grünanlage mit schönem Kinderspielplatz, der jenseits des Leiberheims in den kleinen Park SCHOPENHAUERWALD übergeht; dort ist ein weiterer Kinderspielplatz.

Wenige Schritte von der Immobilie entfernt, in der Gänselieselstraße, befinden sich eine Grundschule und zwei Kindertagesstätten, weiterführende Schulen (Realschule und Gymnasium) sind in ca. 1 km entfernt im Gemeindegebiet von Neubiberg.

Und wie kann man OHNE AUTO mobil sein? Am bereits erwähnten Waldheimplatz ist eine Bushaltestelle der MetroBus-Linie 55, welche teilweise im 6-Minuten-Takt den U-Bahnhof Neuperlach-Zentrum (Fahrzeit ca. 10 Minuten) und im weiteren Verlauf den Münchener Ostbahnhof (Fahrzeit knapp 30 Minuten) ansteuert. An der selben Stelle ist die Endhaltestelle des Bus 221, der direkt die S-Bahnhöfe Ottobrunn (Fahrzeit ebenfalls ca. 10 Minuten) und Unterhaching (ca. 25 Minuten) anfährt, mit einmal Umsteigen auch den näher gelegenen S-Bahnhof Neubiberg (ca. 12 Minuten). Und natürlich nicht zu vergessen der Nachtbus N45, dessen Linie, ebenfalls mit Start- bzw. Endhaltepunkt am Waldheimplatz, über den Ostbahnhof bis in das Zentrum von München führt.

Schließlich zur Ergänzung:

sowohl der Standort der Siemens AG in Neuperlach-Süd, als auch die Universität der Bundeswehr München in Neubiberg liegen als große Arbeitgeber in angenehmer Fahrraddistanz,

ebenso das gut ausgestattete Gewerbegebiet Seemannsiedlung in Putzbrunn mit seinem umfangreichen Einzelhandelsangebot und

der Landschaftspark Hachinger Tal auf dem ehem. Flugplatz Neubiberg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	272,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Ansicht von der Rübezahlstraße

Exposé - Galerie



Blick vom Wohnzimmer in Garten



Wohnzimmer mit Essecke

Exposé - Galerie



Einbauküche



Flur im OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Südausrichtung



Zimmer mit Zugang zum Balkon



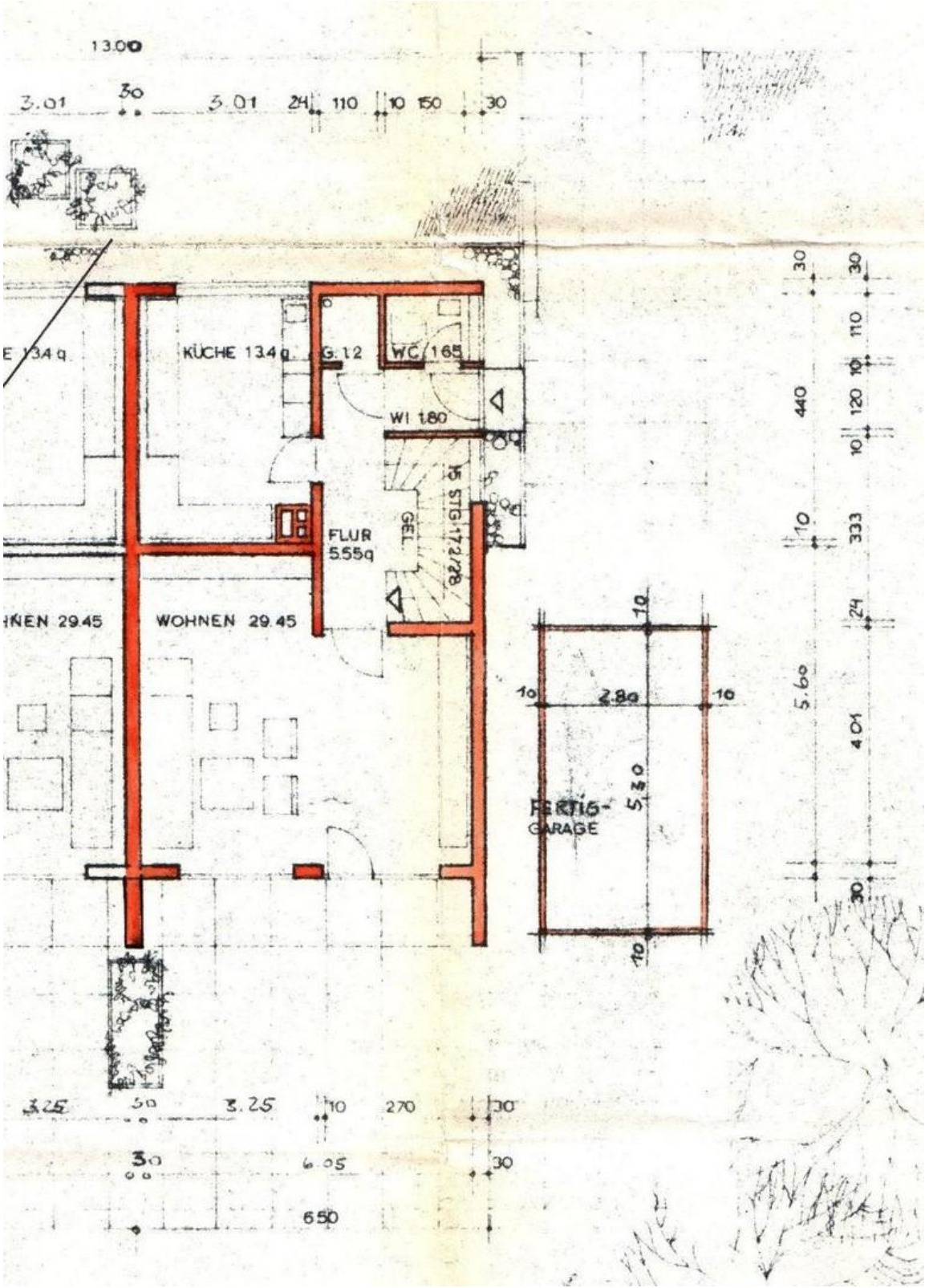
Badezimmer im OG

Exposé - Galerie



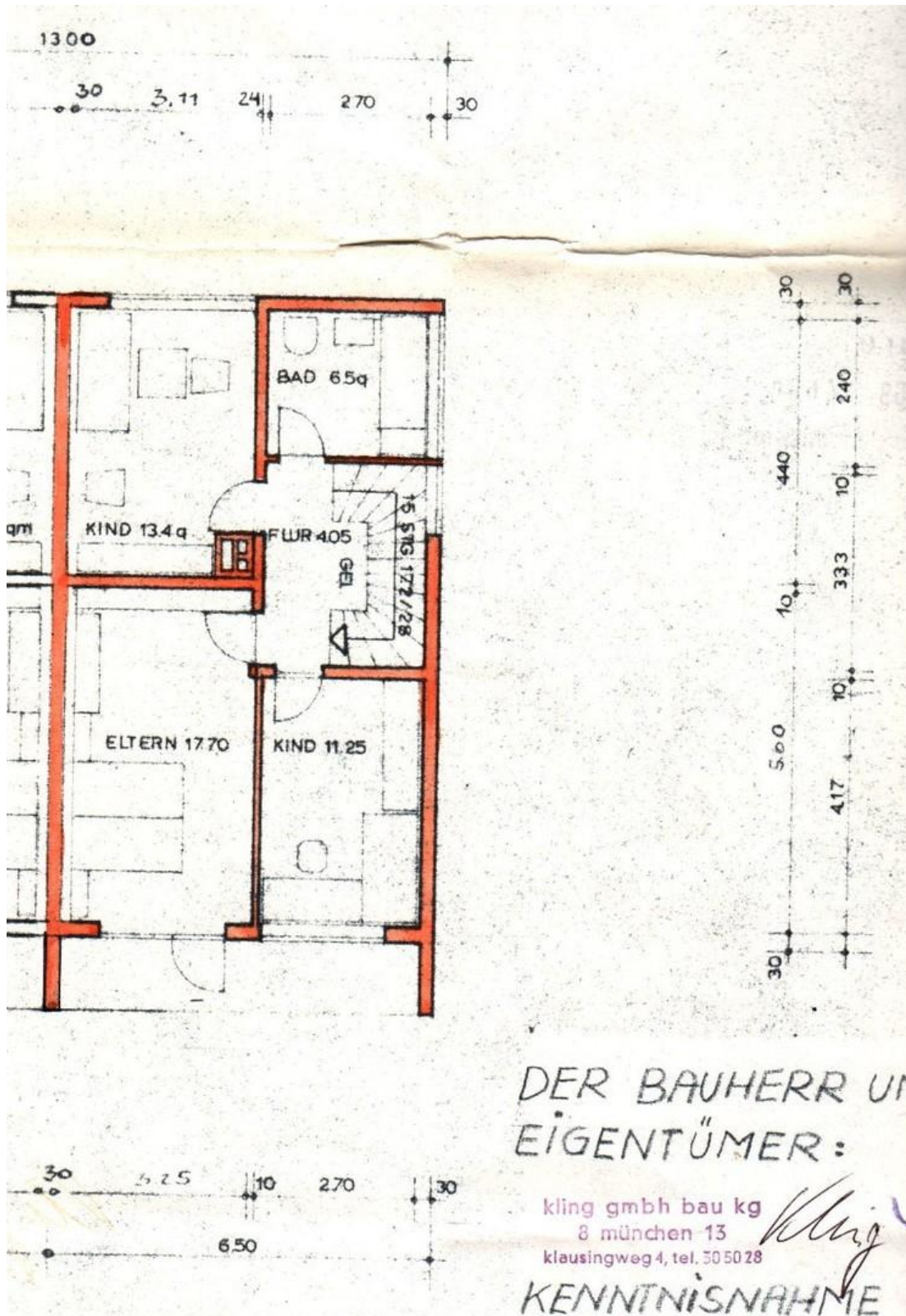
Speicher mit Ausbaupotenzial

Exposé - Grundrisse



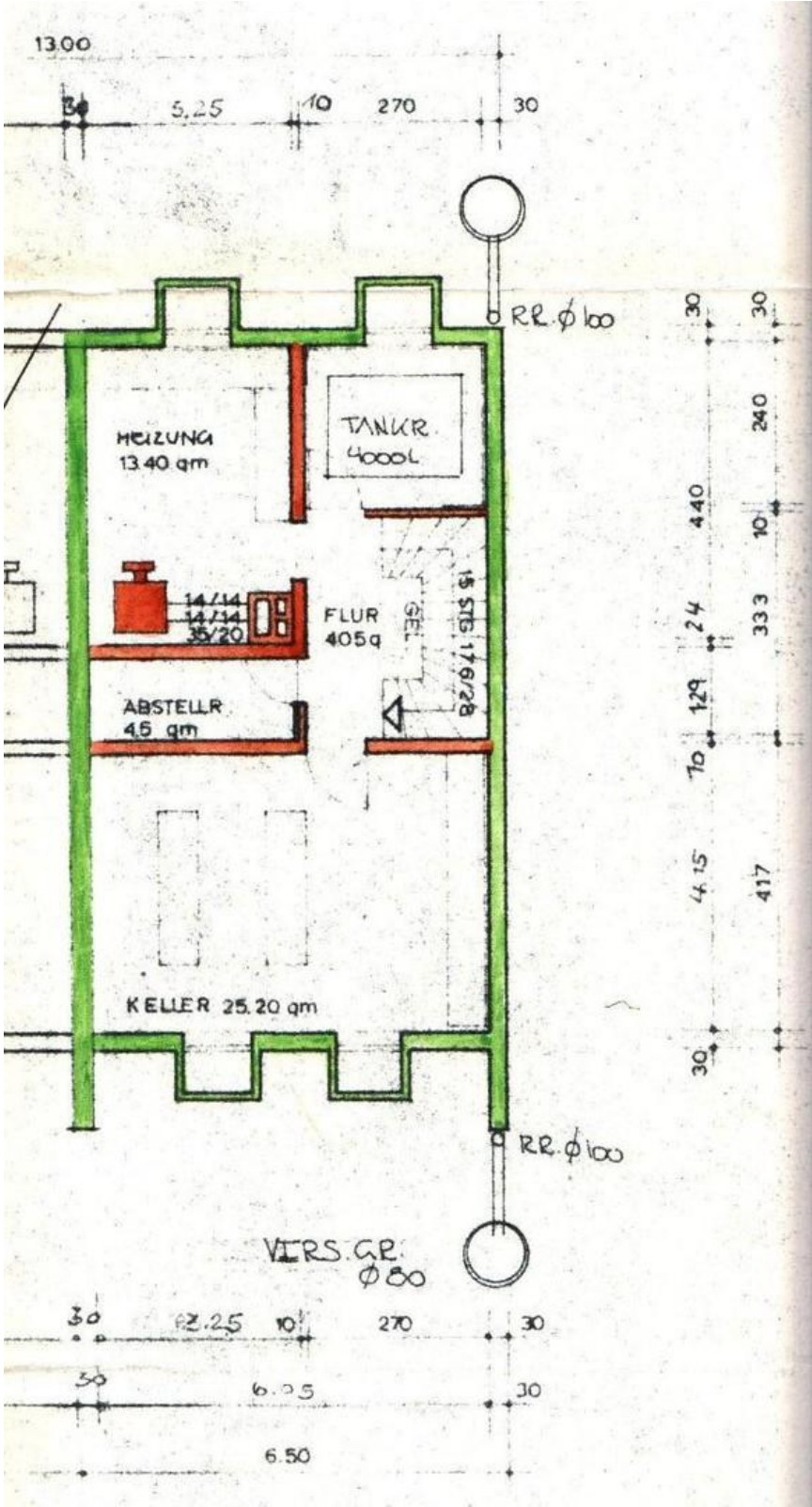
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



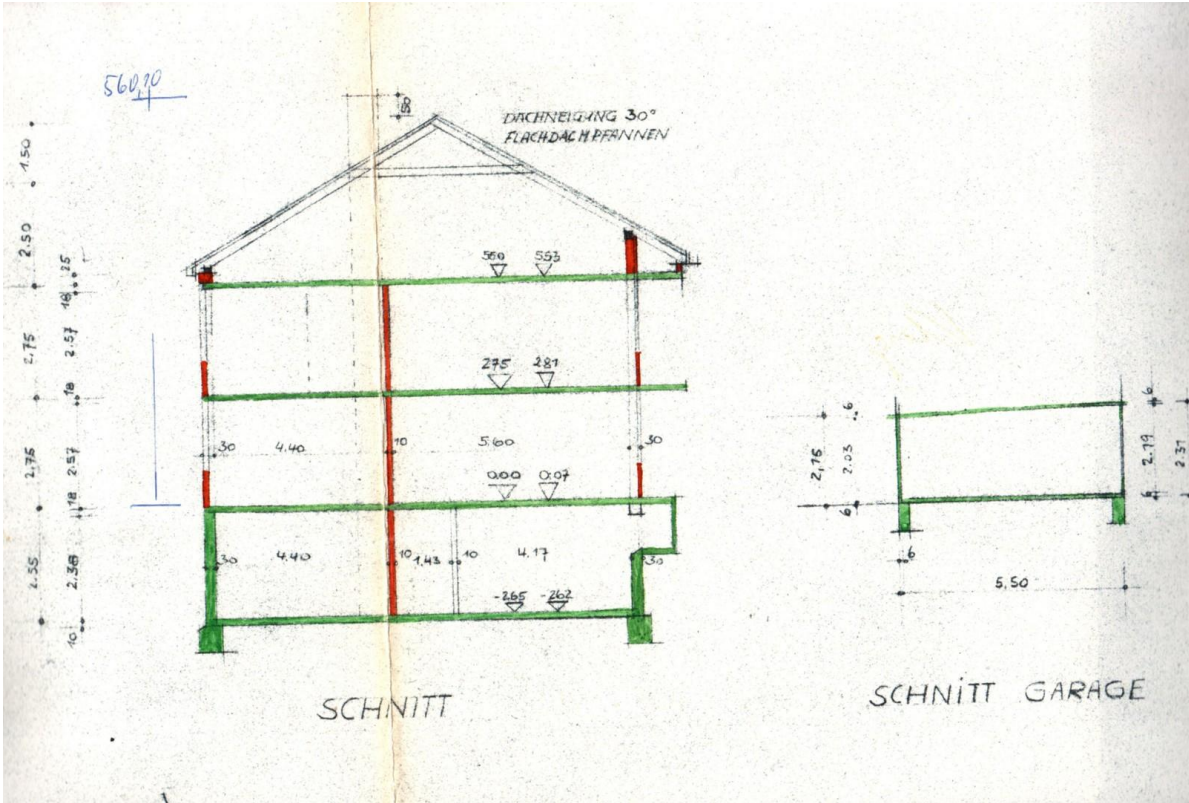
Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss KG

Exposé - Grundrisse



Schnitt