

Exposé

Bungalow in München

Eingewachsener Bungalow in München Perlach



Objekt-Nr. OM-308834

Bungalow

Verkauf: **1.300.000 €**

Hugo-Lang-Bogen 15
81735 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	123,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	59,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus ist in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Es ist gegliedert in einen Wohn- und einen Schlaftteil, die um ein halbes Geschoß versetzt sind. Der Wohntrakt liegt zu ebener Erde und ist nicht unterkellert. In ihm sind der Windfang mit Garderobe und WC, die Eßdiele, das Wohnzimmer und die Küche mit Speisekammer untergebracht.

Im zirka 1,15 m höher liegenden Schlaftteil befinden sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und 1 Schrankraum, sowie 1 Elternbad und 1 Kinderbaderraum mit Dusche.

Vom Windfang aus erreicht man über eine halbe Treppe das direkt belichtete Untergeschoss, in dem Hauwirtschaftsraum und Hobbyraum, sowie der Vorratsraum, einem kleinen Abstellraum und Zählerraum angeordnet sind. Der Zählerraum, mit seinen sieben Quadratmetern, kann als Werkstatt, oder zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

Der Essdiele vorgelagert ist eine überdachte Terrasse in Westausrichtung. An der Schmalseite des Wohnzimmers schließt sich eine Echtholzpergola an.

Die Böden im Eingangsbereich, in der Essdiele und im Vorraum des Untergeschosses sind in Marmor ausgefertigt, ebenso wie die Treppen. Die Bäder sind auf voller Wandhöhe und am Boden gefliest. Alle Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Die Küche und die Speisekammer haben einen Linoleum Belag.

Laut Flächennutzungsplan ist die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk zulässig.

Ausstattung

Fußboden:

Teppichboden, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Der Vorgarten



Von der Essstiege in den Garten

Exposé - Galerie



Die Treppe hinauf

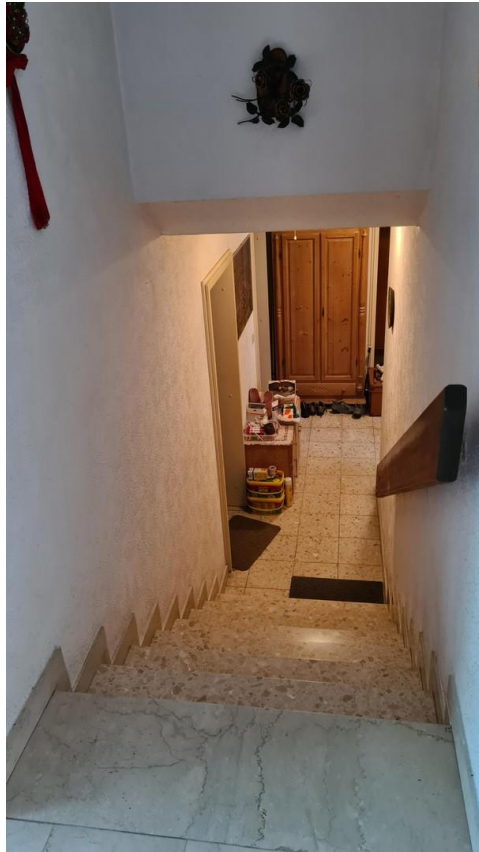


Richtung Küche



Die Küche

Exposé - Galerie



Hinab in den Keller



Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Exposé - Galerie



Wannenbad



Duschbad

Exposé - Galerie

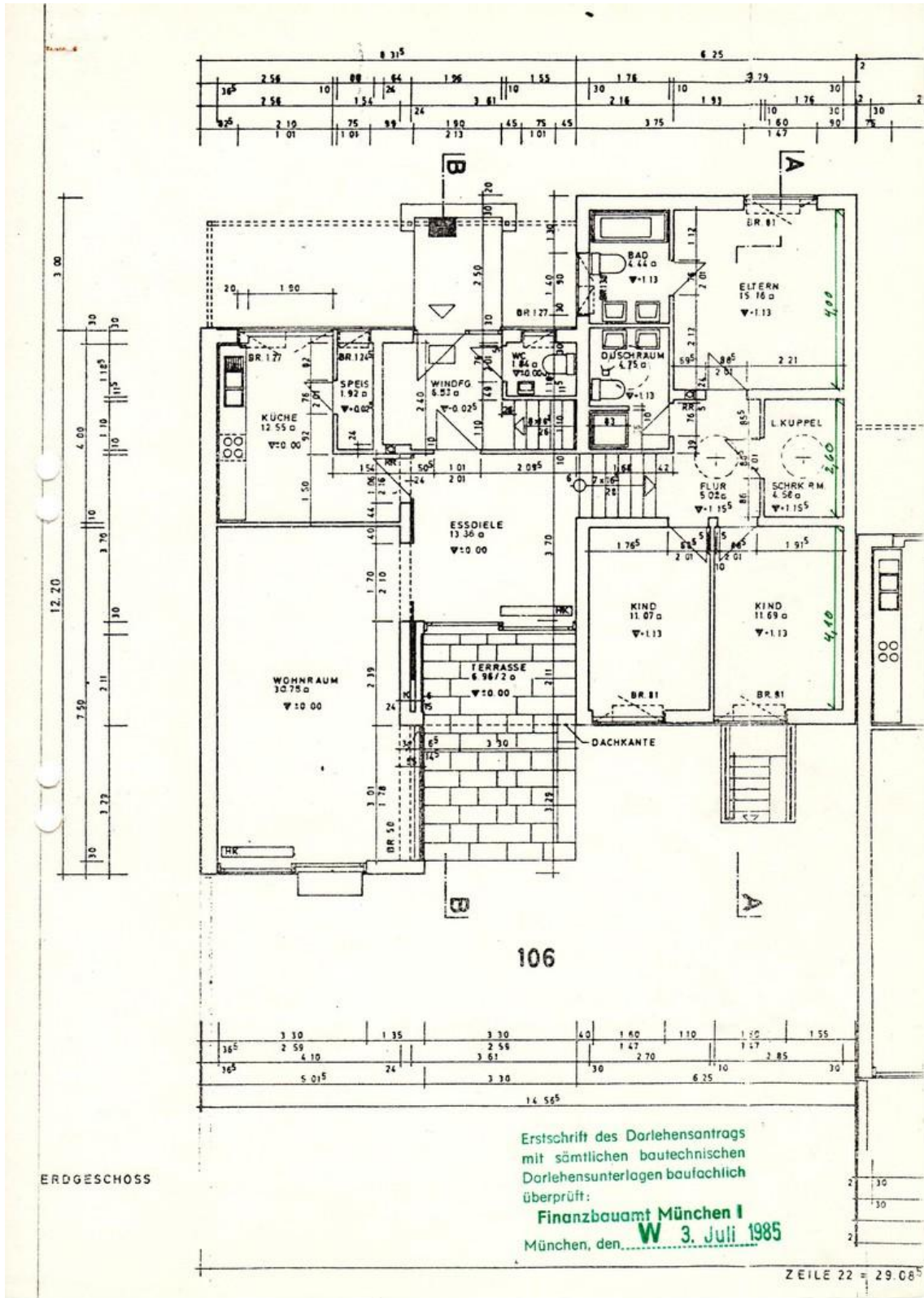


Erdgeschoss 3D



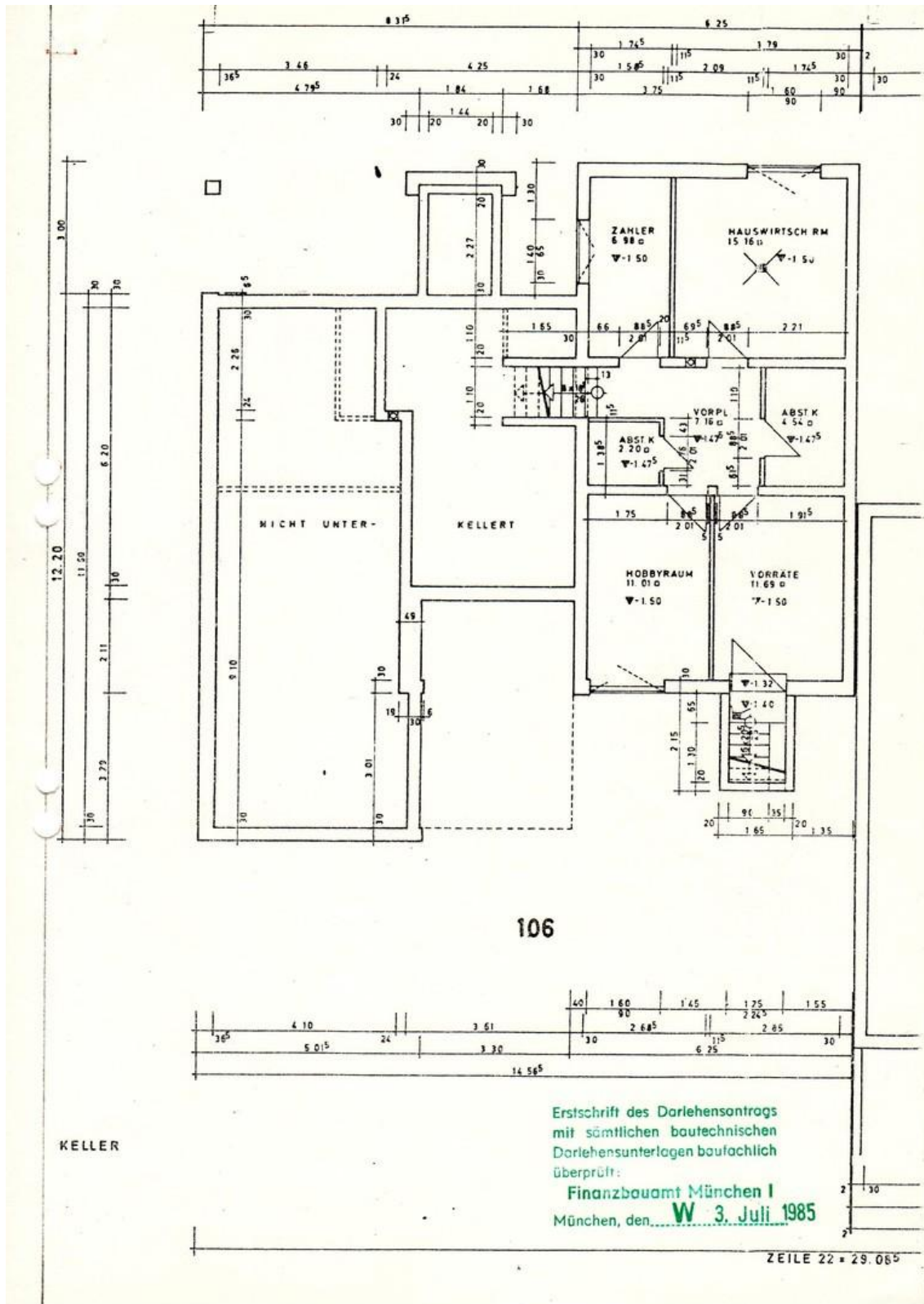
Untergeschoss 3D

Exposé - Grundrisse



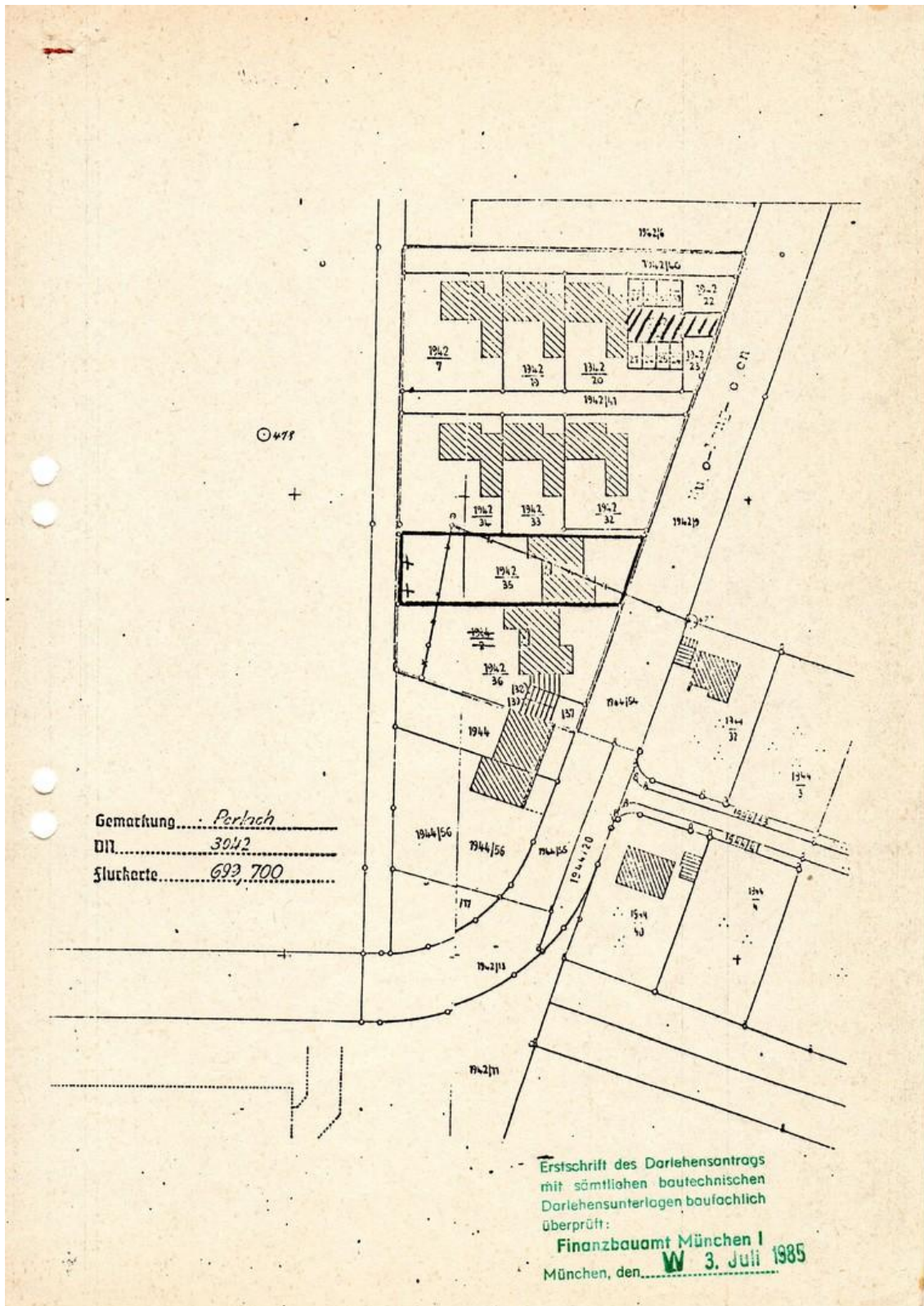
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse



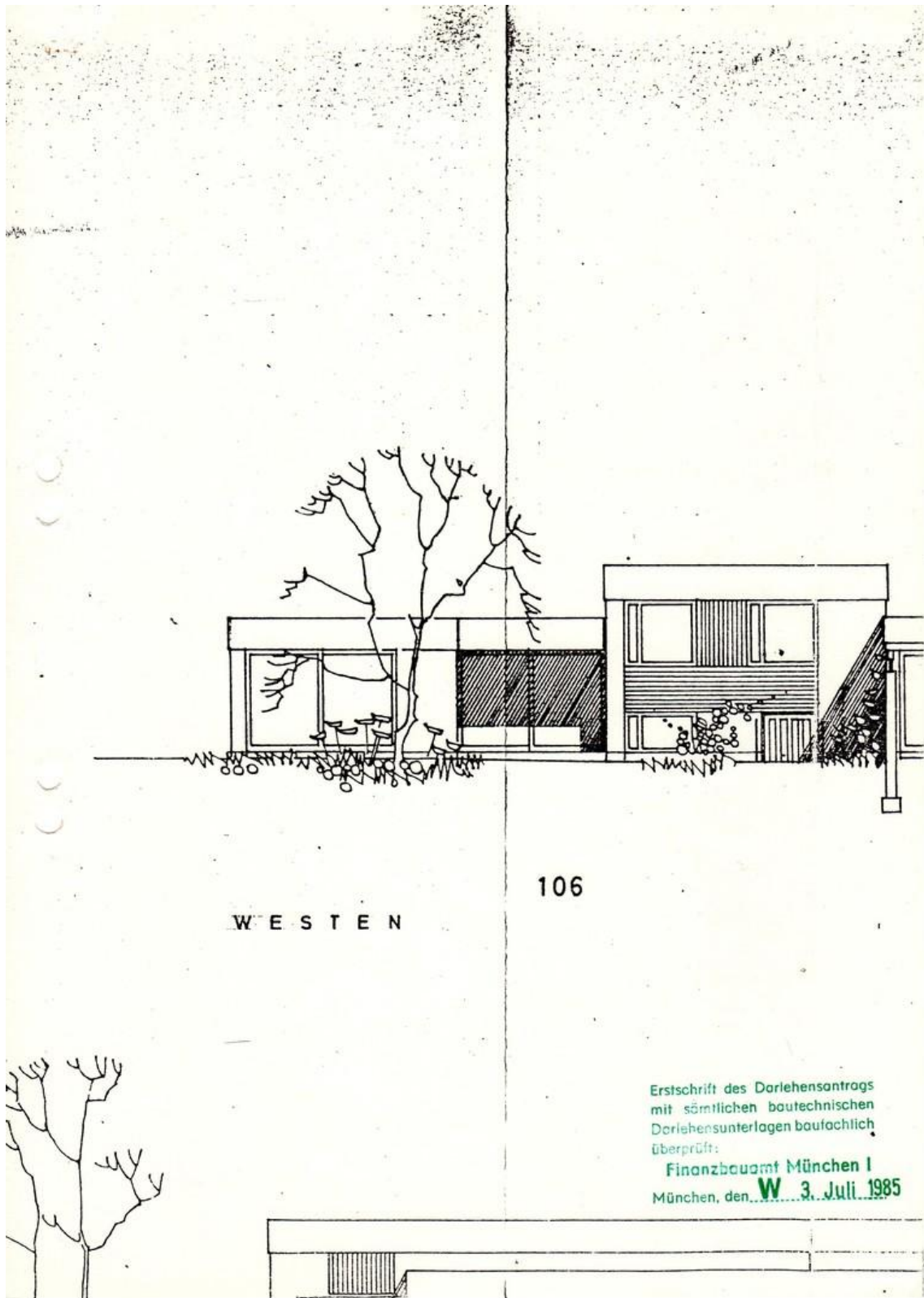
Grundriss UG

Exposé - Grundrisse



Lage

Exposé - Grundrisse



Rückansicht

Exposé - Grundrisse

Eigenheim/Kaufeigenheim .. S . t . a . r . k . e . . München-Perlach
Eigentumswohnung (Name) (Bauort)

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG (Rohbaumasse):

Stockwerk	Raumbezeichnung	Länge	Breite	qm	Abzüge:			Brutto Wohnfl. qm	Bemerkungen
					Länge	Breite	qm		
	<u>Beispiel!</u>								
E	Wohnzimmer	4,00	4,00	16,00	0,40	0,30	0,12		Kamin
		1,20	2,00	2,40	-	-	-	18,28	Essnische
E	Schlafz.	3,50	4,00	14,00	-	-	-	14,00	
E	Wohnzimmer	7,50	4,10	30,75	-	-	-	30,75	✓
E	EBdielen	3,70	3,61	13,36	-	-	-	13,36	✓
E	Küche m.	4,50	4,54	12,55	-	-	-	12,55	
E	Speise	3,56	4,00	14,24	2,55	0,60	1,53	14,47	Windf.nische
E	Windfang	2,72	2,40	6,53	-	-	-	6,53	✓
E	Gäste-WC	1,55	1,19	1,84	-	-	-	1,84	✓
E	Kinderz.	4,10	2,70	11,07	-	-	-	11,07	✓
E	"	4,10	2,85	11,69	-	-	-	11,69	✓
E	Schrankrm.	2,60	1,76	4,58	-	-	-	4,58	✓
E	Flur	2,60	1,93	5,02	-	-	-	5,02	✓
E	Schlafz.	4,00	3,79	15,16	-	-	-	15,16	✓
E	Bad	2,52	1,76	4,44	-	-	-	4,44	✓
E	Duschraum	2,70	1,76	4,75	-	-	-	4,75	✓
E	Terrasse	3,30	2,11	6,96	-	-	-	3,48	✓

Erstschrift des Darlehensantrags
mit sämtlichen bautechnischen
Darlehensunterlagen baufachlich
überprüft:
Finanzbauamt München I
München den 3. Juli 1985

Brutto-Wohnfl. insg. 127,14 ✓
abzgl. 3% für Putz 3,81 ✓
Netto-Wohnfläche 123,33 ✓

Bemerkungen: Zur Wohnfläche gehören sämtliche Räume und Nebenräume (auch Flure, Bad, WC usw. nicht Treppenlauf und Kellerräume). Bei Dachschrägen, Balkonen und Terrassen DIN 283 beachten!

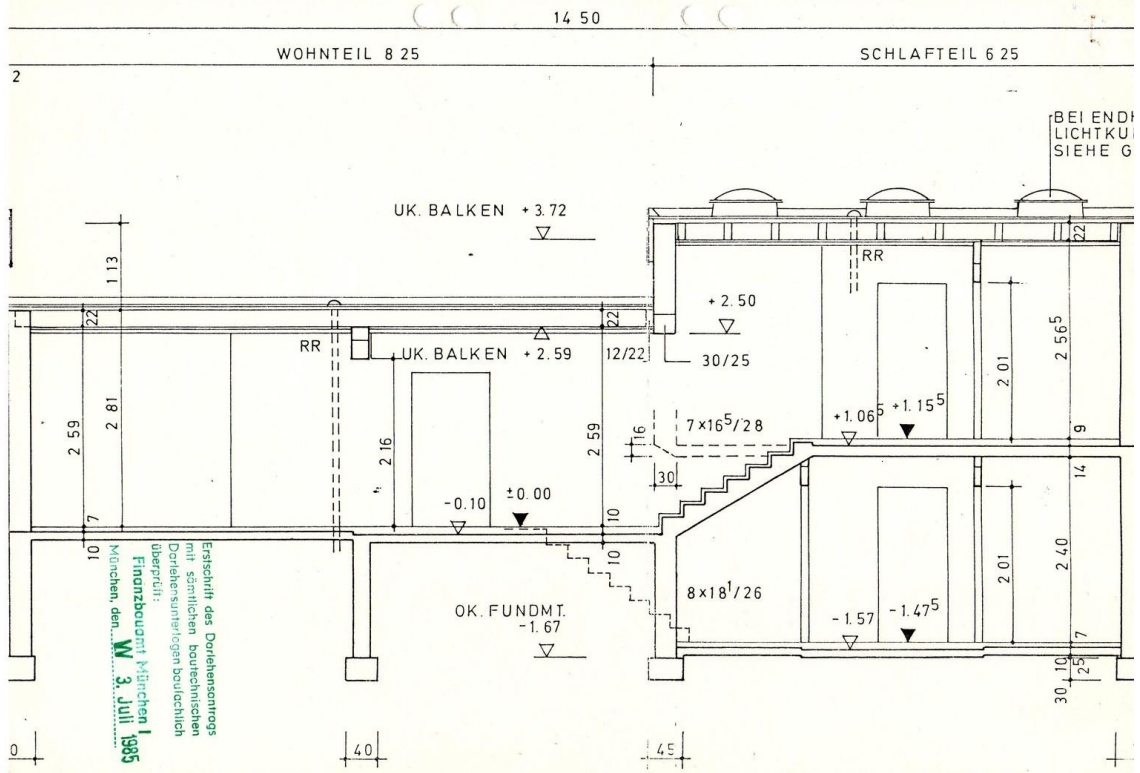
Fbl.Nr. 59-Okt.60-BV 9/8 (Eigh.)

OFD MU 1449

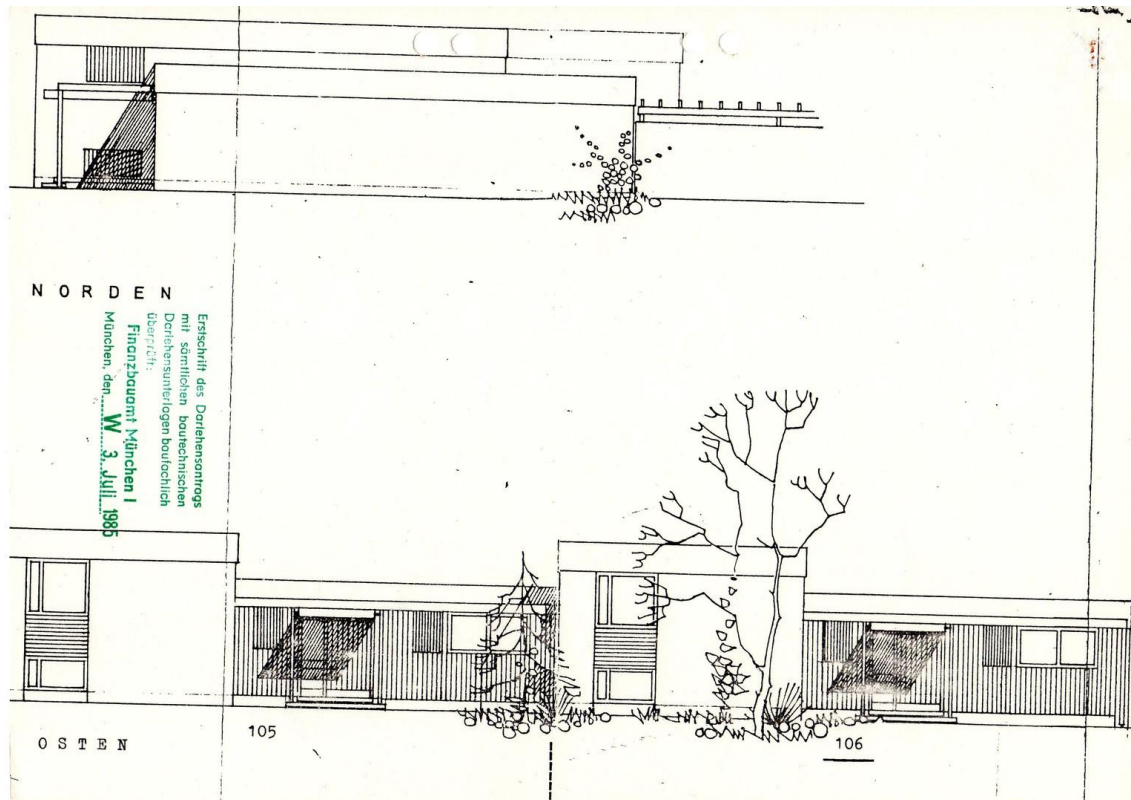
Wohnflächenberechnung

Exposé - Grundrisse

LANGSSCHNITT C - C

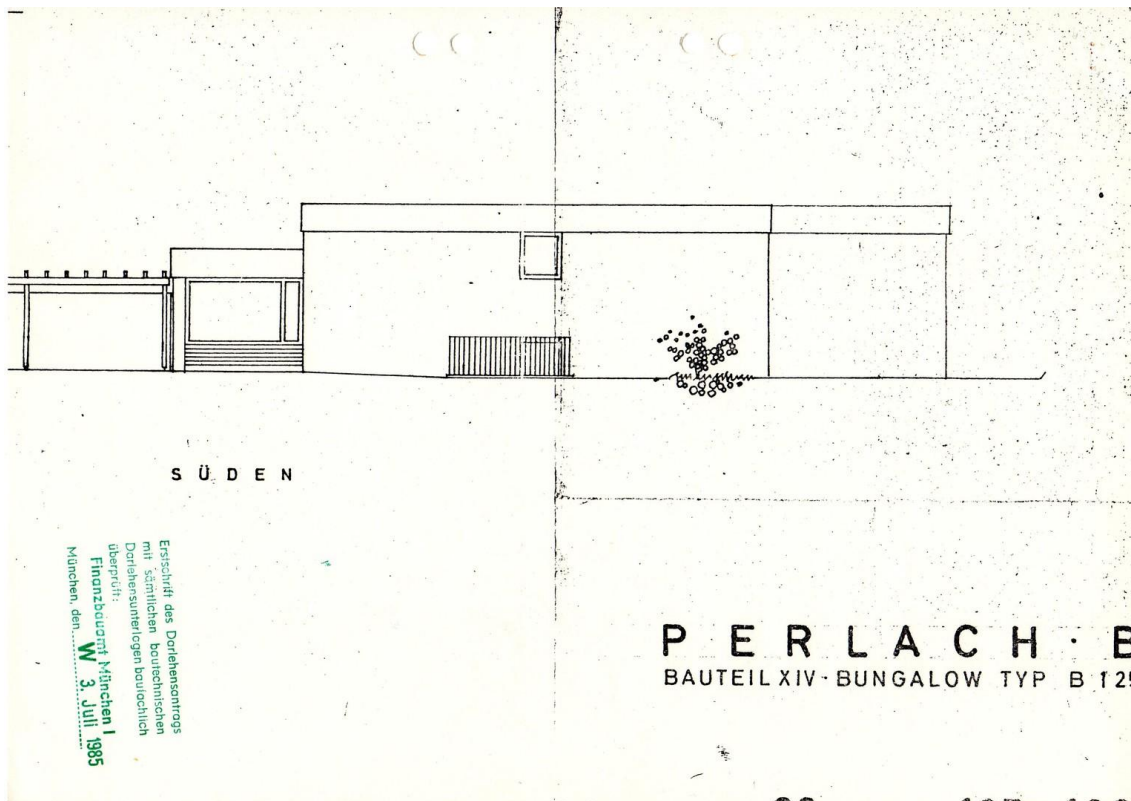


Seitenschnitt



Von vorne

Exposé - Grundrisse



Seitenansicht

Exposé - Anhänge

1. Exposé

Exposé

Eingewachsener Bungalow in München Perlach



Baujahr	1972	Übernahme	Sofort
Grundstücksfläche	750 m ²	Zustand	Sanierungswürdig
Etagen	2 (Split Level)	Schlafzimmer	3
Zimmer	5	Badezimmer	2
Wohnfläche	123 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	59 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung

Objektbeschreibung

Das Haus ist in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Es ist gegliedert in einen Wohn- und einen Schlaftteil, die um ein halbes Geschoß versetzt sind. Der Wohntrakt liegt zu ebener Erde und ist nicht unterkellert. In ihm sind der Windfang mit Garderobe und WC, die Eßdiele, das Wohnzimmer und die Küche mit Speisekammer untergebracht.

Im zirka 1,15 m höher liegenden Schlaftteil befinden sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und 1 Schrankraum, sowie 1 Elternbad und 1 Kinderbaderaum mit Dusche.

Vom Windfang aus erreicht man über eine halbe Treppe das direkt belichtete Untergeschoss, in dem Hauwirtschaftsraum und Hobbyraum, sowie der Vorratsraum, einem kleinen Abstellraum und Zählerraum angeordnet sind. Der Zählerraum, mit seinen sieben Quadratmetern, kann als Werkstatt, oder zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

Der Essdiele vorgelagert ist eine überdachte Terrasse in Westausrichtung. An der Schmalseite des Wohnzimmers schließt sich eine Echtholzpergola an.

Die Böden im Eingangsbereich, in der Essdiele und im Vorraum des Untergeschosses sind in Marmor ausgefertigt, ebenso wie die Treppen. Die Bäder sind auf voller Wandhöhe und am Boden gefliest. Alle Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Die Küche und die Speisekammer haben einen Linoleum Belag.

Laut Flächennutzungsplan ist die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk zulässig.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

- Geschäftsstelle -

Marsstr. 22

80335 München

Tel.: 089-23382378

Fax: 089-23382440

gutachterausschuss@muenchen.de

Sichttag des Bodenrichtwertes:

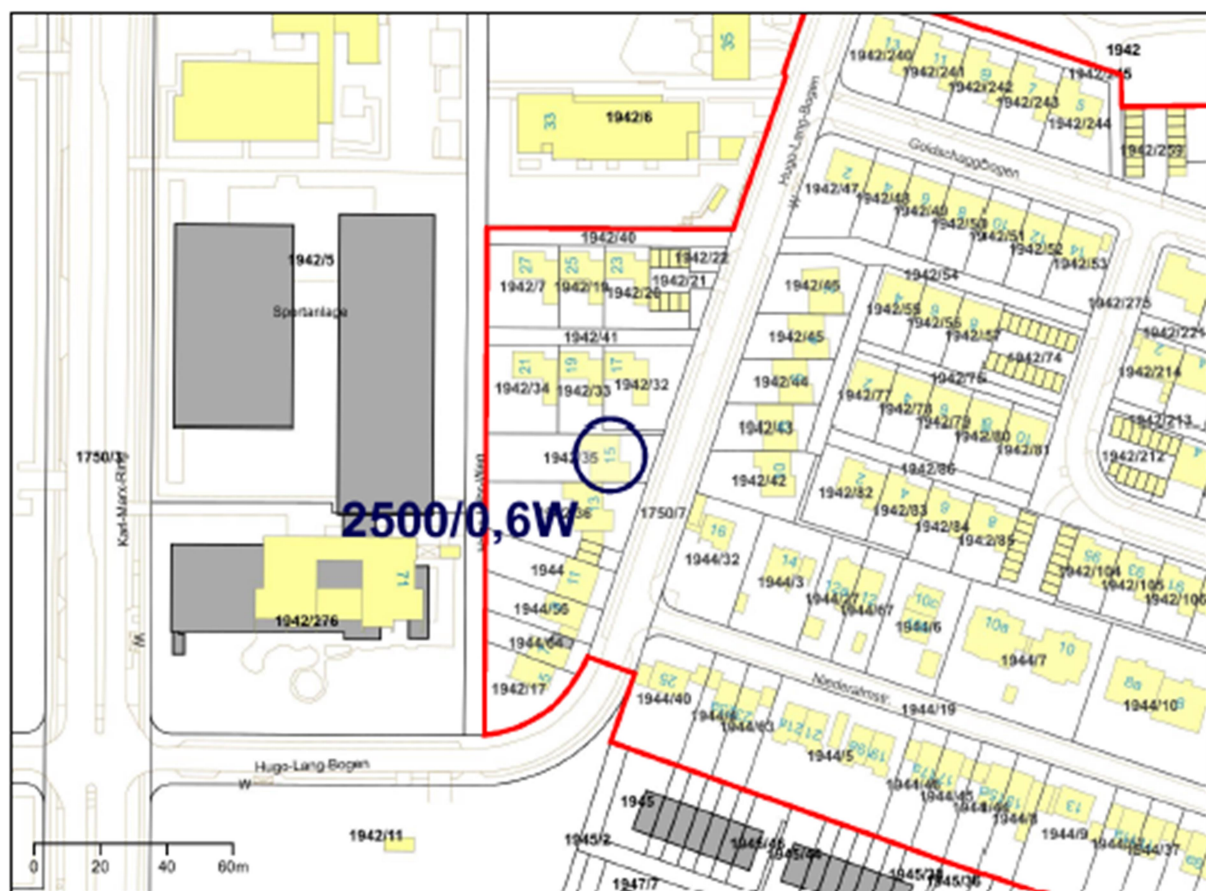
01.01.2022

Ihre Abfrage (Adresse)

Hugo-Lang-Bogen 15

Gefundenes Flurstück:

Perlach - 1942/35



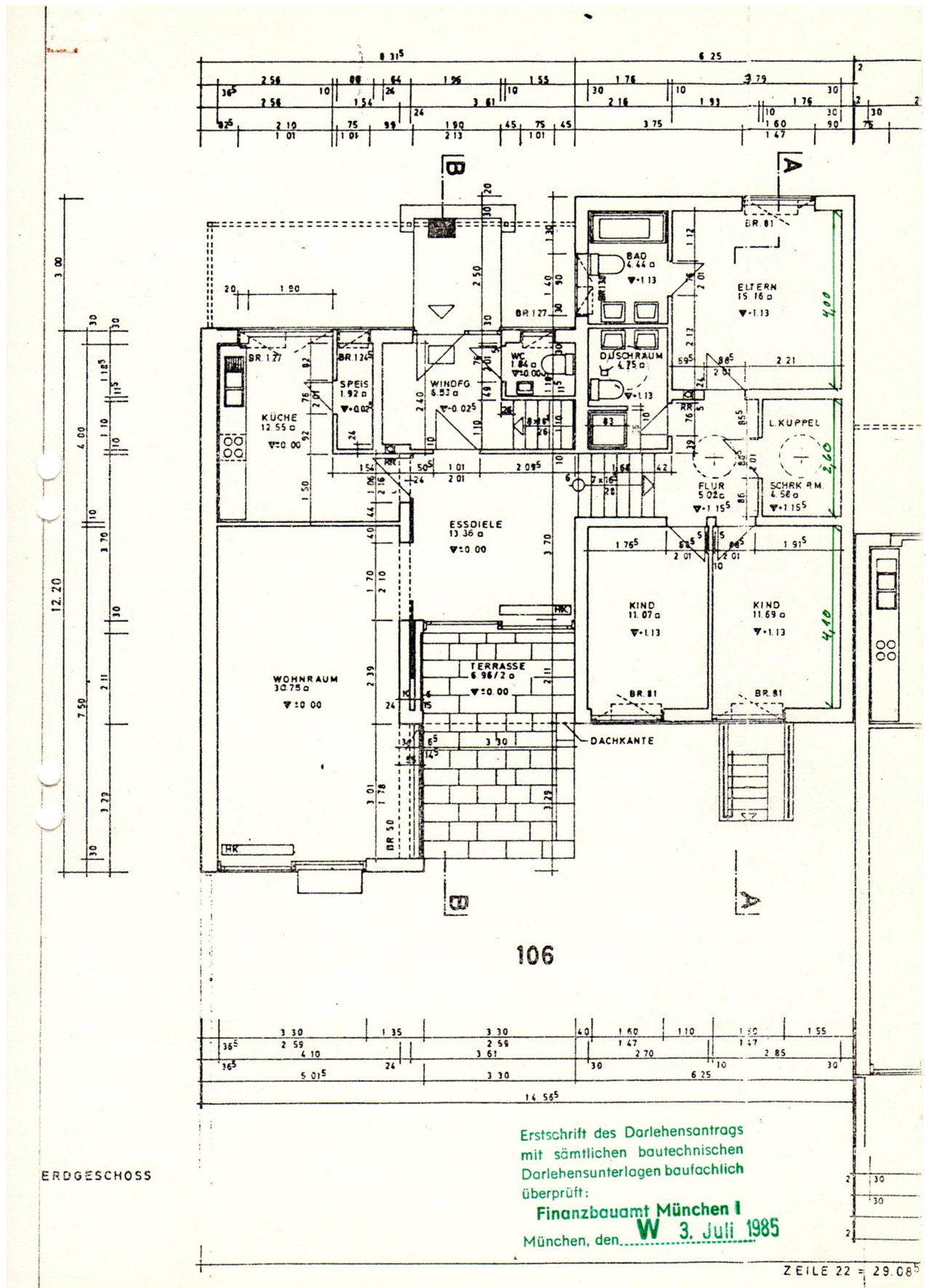
Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zeichenerklärung

2100/0,7W	2.100 EUR/m ² bei einer WGFZ von 0,7
W	individuelles Wohnbaugelände (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)
M	Geschossbaugelände (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
MK/25	Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 25% (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)
hG	„höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.)
G	„klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)
G-hG	Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)
S	Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)

E	Bauerwartungsland
• E	Bereiche mit städtebaulicher Überplanung
FZ	Freizeit- und Wochenendfläche
LW	Landwirtschaftsfläche
KG	Kleingartenfläche (auch Fläche im Voreigentum)
H	Waldfläche (ohne Bestockungswert)
SG	sonstige private Fläche
SN	Sondernutzungsfläche
—	Richtwertzone
2500/2,5San	2.500 EUR/m ² bei einer WGFZ von 2,5
San	Sanierungsgebiet (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)
—	Sanierungsblock

1 Grundriss EG und OG



2 Grundriss Untergeschoss

Grundriss Erdgeschoss 3D



Grundriss Untergeschoss 3D



Impressionen



Der überdachte Eingangsbereich aus dem Vorgarten betrachtet



Ausblick von der Essdiele in den Garten



Blick von der Küche in den oberen Teil,
mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern



Blick in die Küche



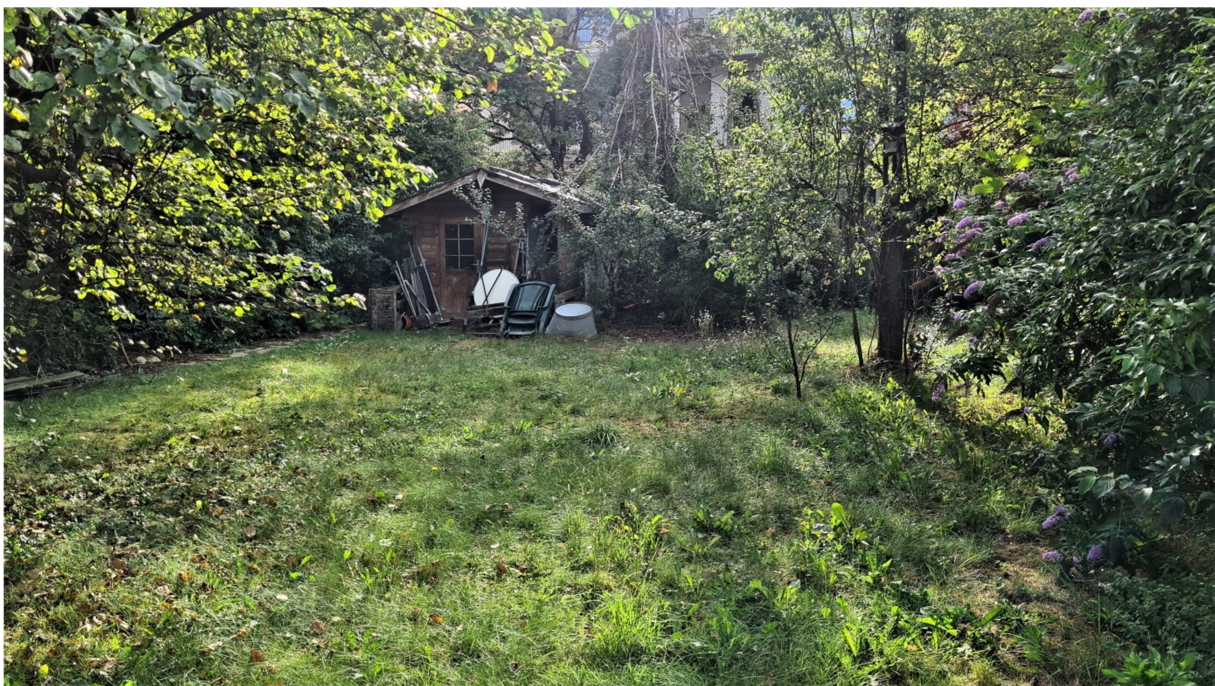
Die Küchenzeile



Hinunter in den Keller



Die Terrasse



Blick in den hinteren Teil des eingewachsenen Gartens