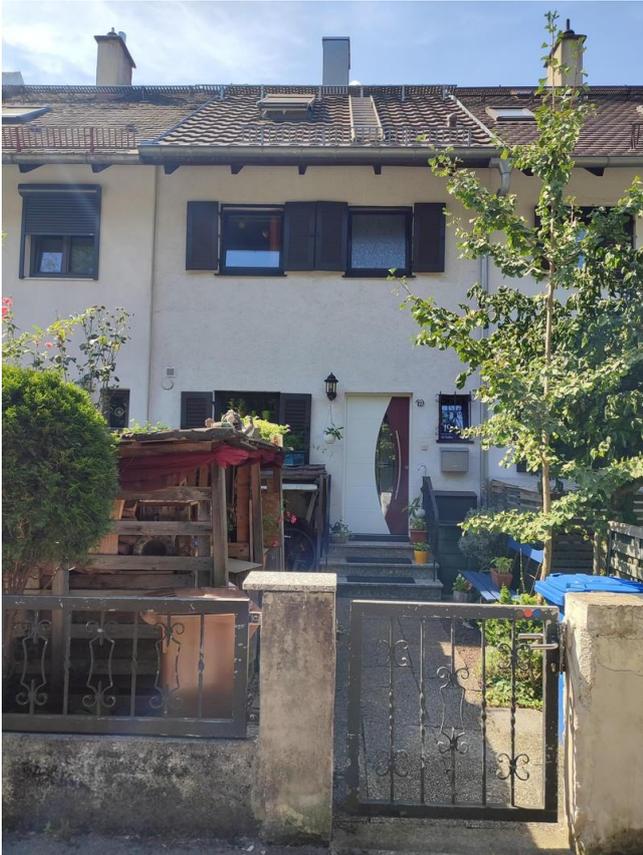


# Exposé

## Reihenhaus in München

### Wohnen am Ostpark



Objekt-Nr. **OM-310853**

**Reihenhaus**

Verkauf: **770.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Kaiser

81735 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1954	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	124,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	34,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Ofenheizung
Energieträger	Holz		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses wunderschöne, gepflegte Reihenmittelhaus wurde ca. 1954 erbaut und in den Jahren zwischen 2009 und 2013 saniert.

2009 wurden Strom und Sanitär erneuert. 2 Jahre später wurde das Dachgeschoss ausgebaut und ein neuer Dielenboden verlegt.

2013 wurde eine neue Haustür eingesetzt.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über einen Fliesenboden und im Obergeschoss über Laminat und Buchen-Parkettboden. Im Dachgeschoss ist ein Dielenboden verlegt.

Zu dem Haus gehört ein Kellerraum mit Werkbank, eine separate Waschküche und eine Einzelgarage.

Raumaufteilung:

Im Erdgeschoss ist eine Einbauküche, inklusive Induktionsherd und Spülmaschine, verbaut mit offenem Zugang in den Wohn- und Essbereich. Eine Gästetoilette befindet sich direkt neben dem Eingang.

Es gibt einen Zugang zur Terrasse durch den Wohnbereich im EG.

Das Haus wird mit Öl und/oder Holz geheizt. Im Wohnbereich im Erdgeschoss befindet sich ein wärmender Holzofen (Schwedenofen), mit dem sich nach Bedarf das ganze Haus heizen lässt. Die Öl- Heizung wird aktuell nur genutzt für die Warmwasserbereitung. Im EG und im Bad im OG ist eine Fußbodenheizung verbaut.

Durch das Heizen mit Holz können die Energiekosten erheblich gesenkt werden.

Im Obergeschoss findet sich ein Bad mit Dusche, sowie zwei weitere Zimmer, die sich je nach Bedarf, wie z.B. als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Durch das Zimmer auf der rechten Seite gelangt man auf den Balkon.

Die Fenster sind dreifach verglast, mit Ausnahme der Fenster im DG, diese sind zweifach isoliert.

Das schöne, lichtdurchflutete Dachgeschoss wurde ausgebaut und als Wohnraum genutzt. Nach Westen hat es ein großes Dachfenster mit eingebauter Jalousie. Das Fenster nach Osten ist etwas kleiner, hat auch eine integrierte Jalousie. Beide Fenster lassen sich um 180 Grad drehen.

Die Decke ist bis zum Dachgiebel geöffnet und die Dachbalken dadurch frei gelegt.

Über dem Treppenaufgang im Dachgeschoss befindet sich eine kleine Fläche, die als Abstellraum genutzt werden kann.

Der Keller ist mit einer Waschküche, in der sich die Heizung befindet, und einem Lagerraum, in dem der Öl-Tank verbaut ist, ausgestattet.

## Ausstattung

Fassade ist isoliert

Dach wurde gedämmt

Haus ist voll unterkellert

eine Terrasse zur Westseite (Nutzfläche 4,96 m<sup>2</sup> 25%)

ein Balkon zur Westseite (Nutzfläche 0,98 m<sup>2</sup> 25%)

Ölheizung Baujahr 1987

Schwedenofen

Einbauküche

Holztüren verbaut

Einzelgarage 21m<sup>2</sup>

Fenster:

Kunststoff-Fenster 2-Fach verglast im DG

EG und OG sind Alu-Fenster 3-Fach verglast auf der Westseite mit elektrischen Rollläden

Ostseite (Frontseite) hat Fensterläden

Böden:

EG Fliesen

OG Parkett Buche, Laminat

Dachgeschoss Dielenboden (wurde 2013 verlegt)

Schalldämmung zwischen den Böden

Fußbodenheizung im gesamten EG und im Bad im OG

Grund und Flächenzeichnungen befinden sich im Anhang als PDF.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer sehr ruhigen und zentralen Lage im Osten Münchens.

Direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Grünanlage, die zum Ostpark gehört und unverbaut ist.

Diese bietet mit einem Kinderspielplatz, Tischtennisplatten, einem Fußball- und Basketballplatz so einiges für Groß und Klein.

Auf einem Feld daneben besteht die Möglichkeit saisonal eine Parzelle in einem Krautgarten anzumieten, um eigenes Gemüse anzubauen.

Der sehr nahegelegene Ostpark ist ein Naturerholungsgebiet im Herzen des Münchner Ostens.

Dort befindet sich neben einem Eissportstadion, welches im Sommer ein Skatepark ist, und einer Tennisanlage auch das Michaelibad (Schwimmbad mit Hallenbad und Freibad).

Außerdem stehen noch viele weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung zur Verfügung, wie z.B. Radfahren, Joggen oder mit dem Hund spazieren zu gehen. Es gibt dort auch eine ausgewiesene Hundewiese.

In nächster Nähe zum Haus befinden sich auch einige Restaurants, sowie Biergärten, die fußläufig sehr gut und auch schnell erreichbar sind.

Sämtliche Schulen von der Grundschule bis zum Gymnasium, sowie verschiedene Kindergärten, sind in unmittelbarer Nähe und schnell zu Fuß oder auch mit dem Fahrrad erreichbar. Auch eine Europäische Schule ist nicht weit entfernt.

5 Gehminuten entfernt befindet sich ein Edeka. In der Nähe finden sich auch einige andere Einkaufsmöglichkeiten, wie Discounter und die Perlacher Einkaufs Passagen (PEP) Neuperlach, welches nur 3Km entfernt ist.

Der Stadtteil hat eine Vielzahl an zentralen Verkehrsanbindungen.

Mit der Buslinie 155, welche nur 200m entfernt einen Halt hat, erreicht man innerhalb von kurzer Zeit den Ostbahnhof. Dieser ist ein Knotenpunkt aller Verkehrsmittel.

Die U-bahn - Linie U5 ist ca. 1 km entfernt, mit dieser ist man innerhalb von 10 Minuten am Karlsplatz Stachus. (15 min bis zum Oktoberfest)

In wenigen Minuten erreicht man mit dem Auto die Autobahnen A8 in Richtung Salzburg und die A94 Richtung Passau.

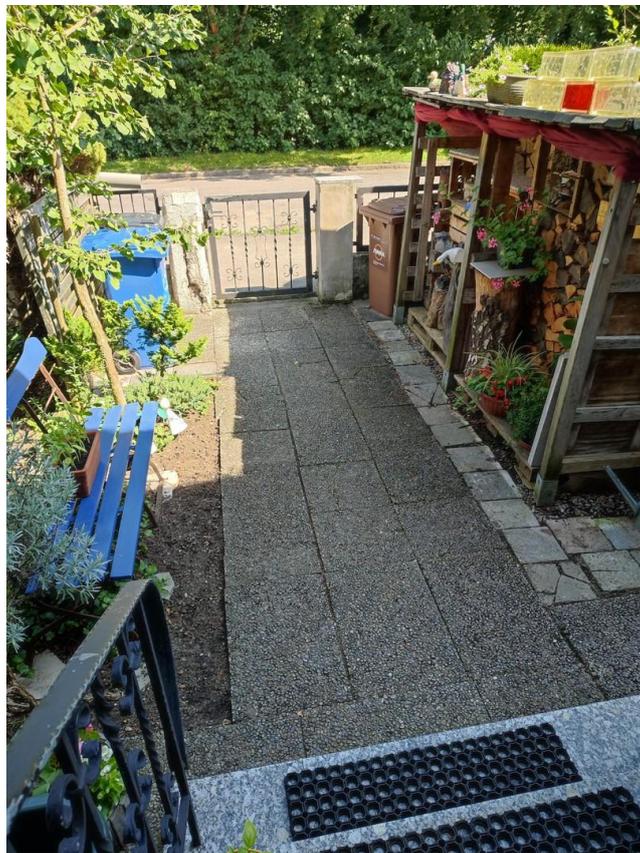
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,07 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Vorgarten Eingang

# Exposé - Galerie



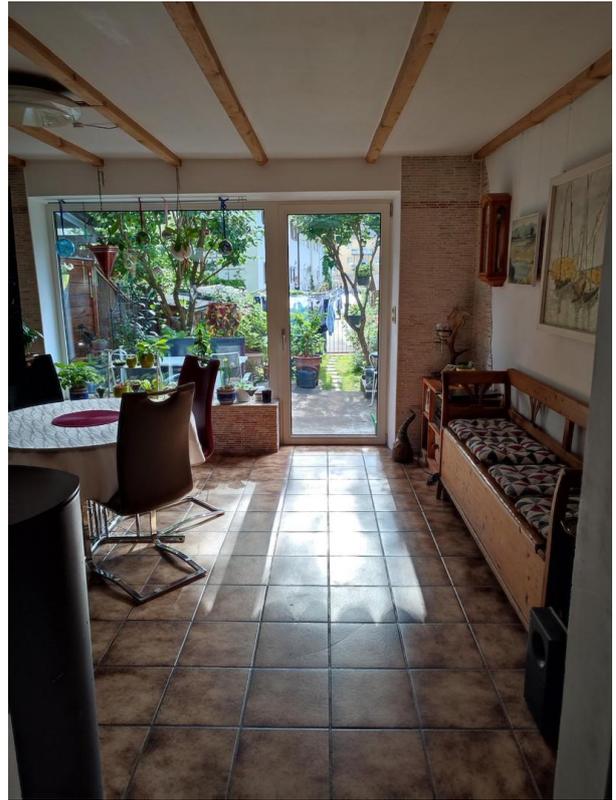
Flur EG



# Exposé - Galerie



Küche



Wohnen 1



Wohnen 2

# Exposé - Galerie



Übergang Küche Wohnen

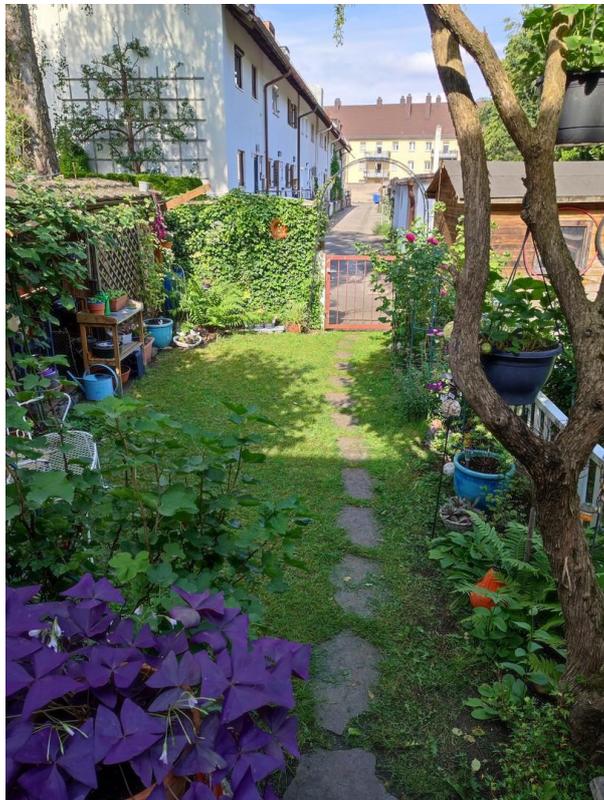


Terrasse

# Exposé - Galerie

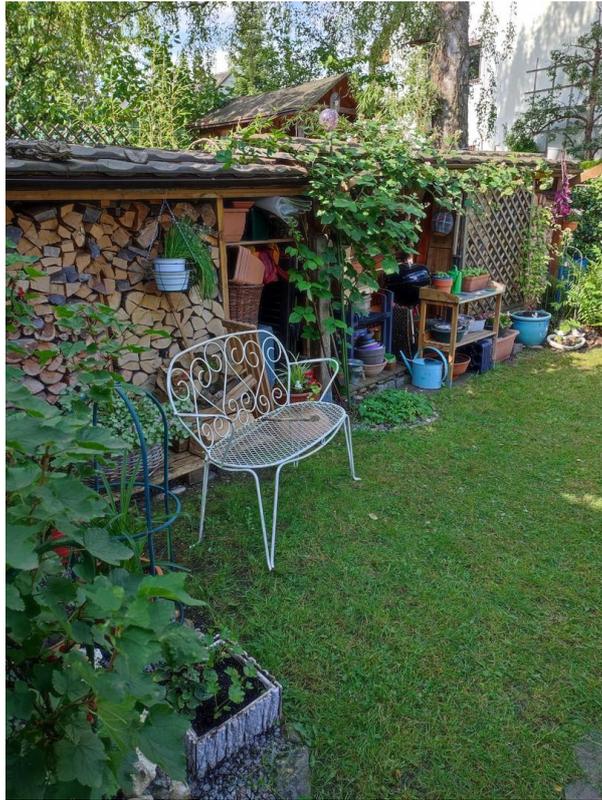


Haus Westansicht



Garten

# Exposé - Galerie



Garten 2



Holzofen

# Exposé - Galerie



Treppe EG



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie

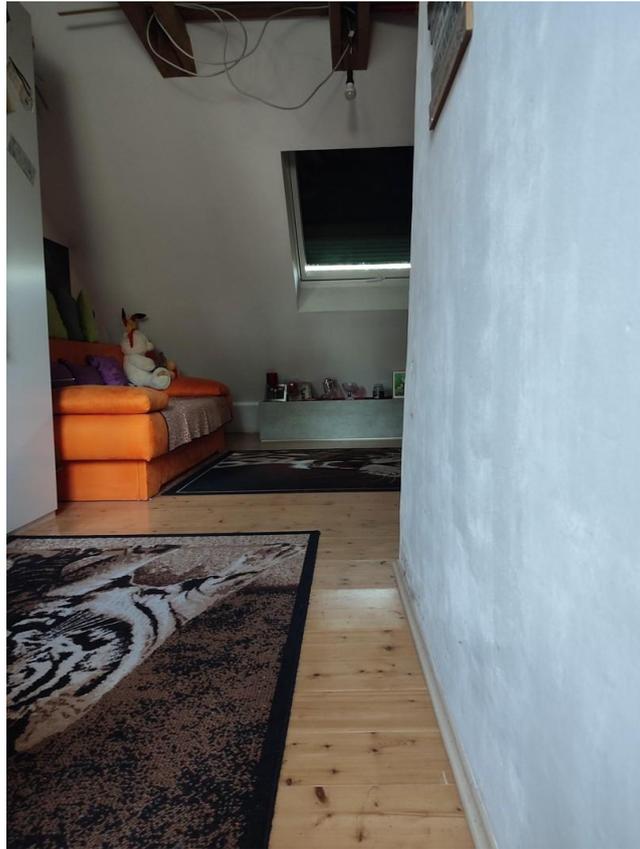


Bad 3



Flur DG

# Exposé - Galerie

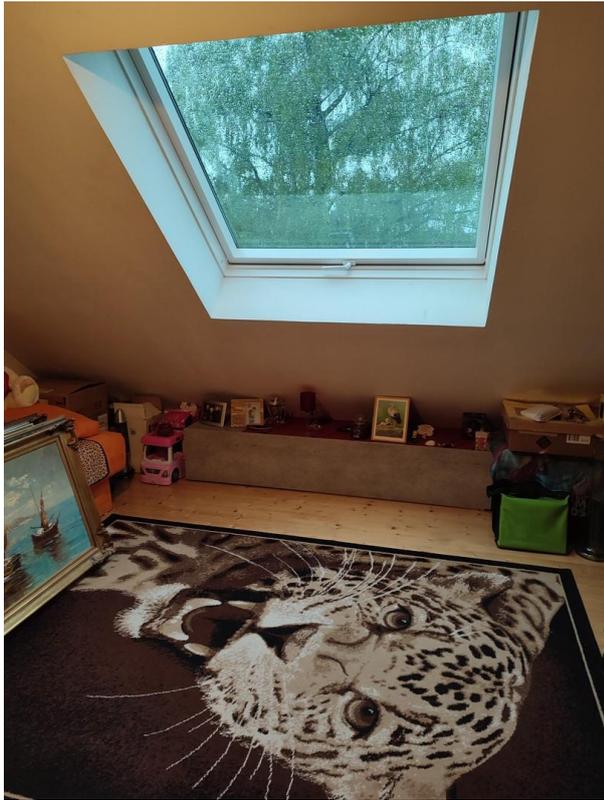


DG Wohnen 1



DG Wohnen 2

# Exposé - Galerie



Fenster DG



Fenster Ost



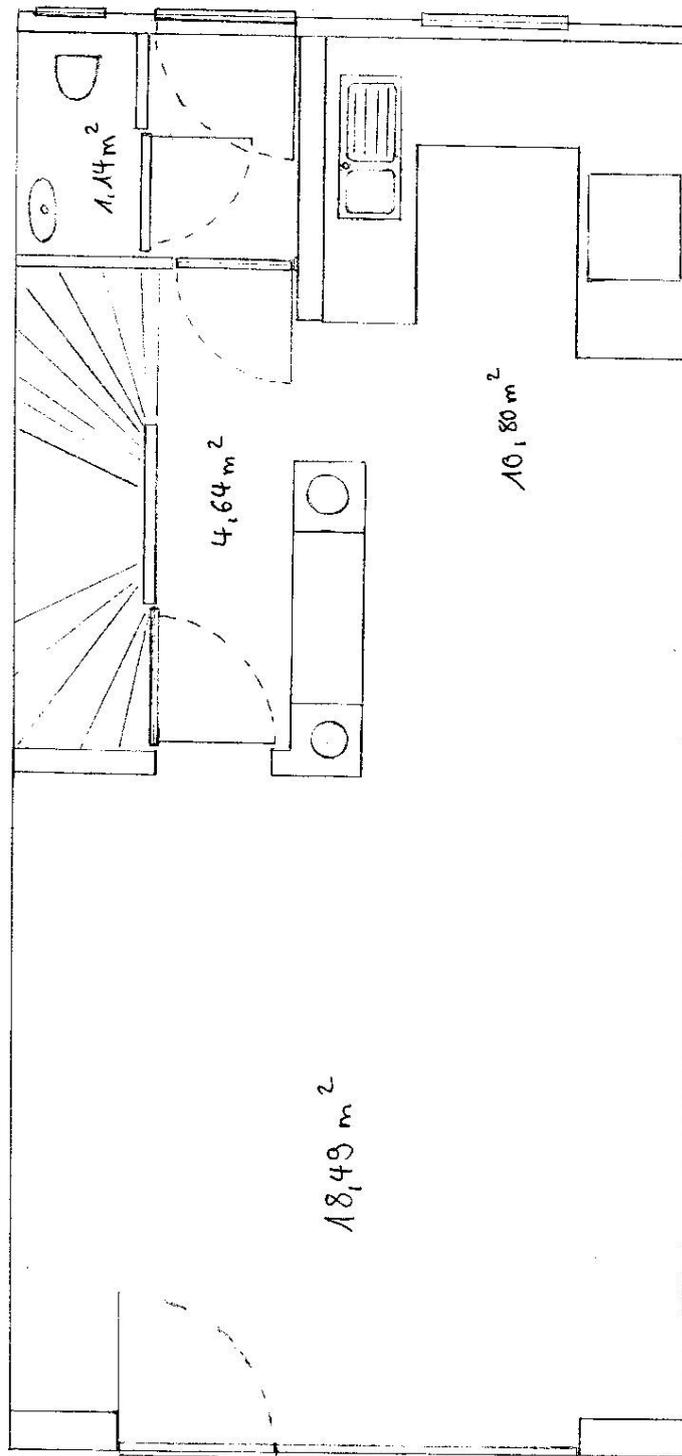
DG Nische

# Exposé - Galerie

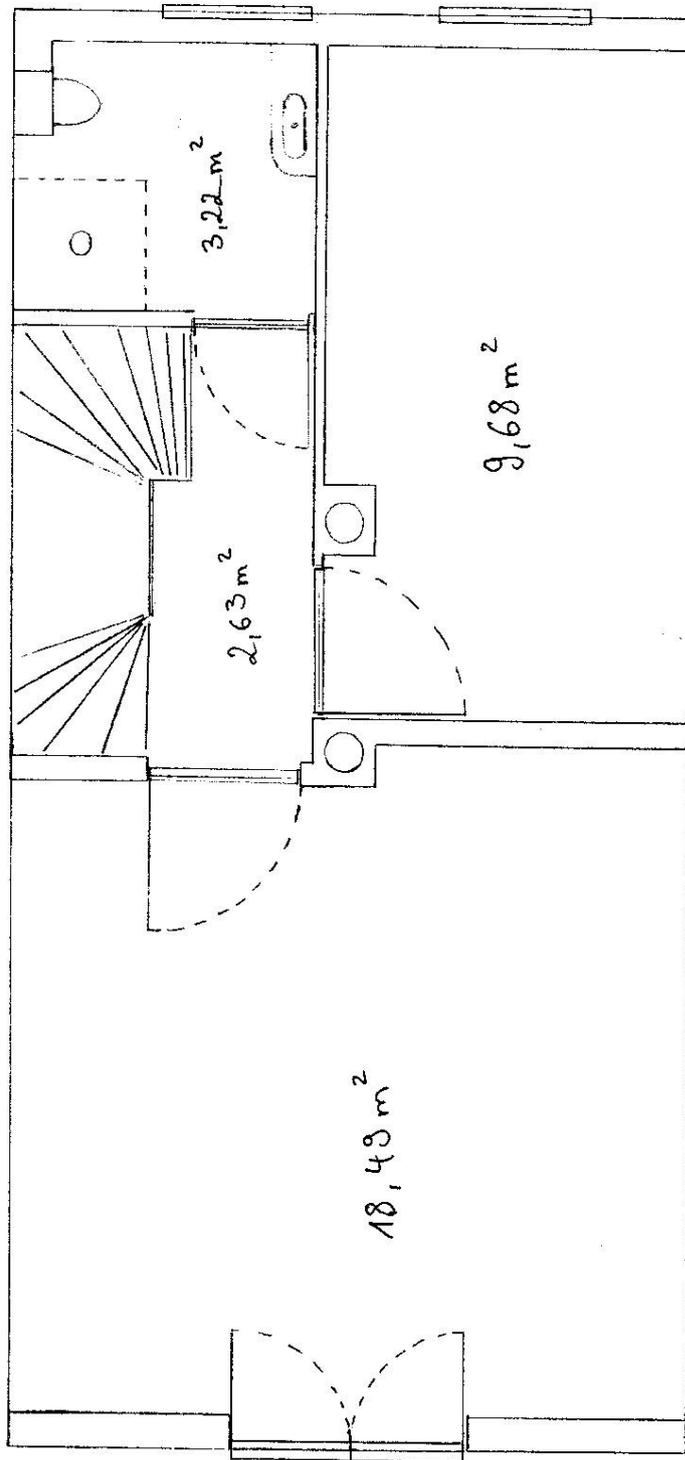


Öl Heizung

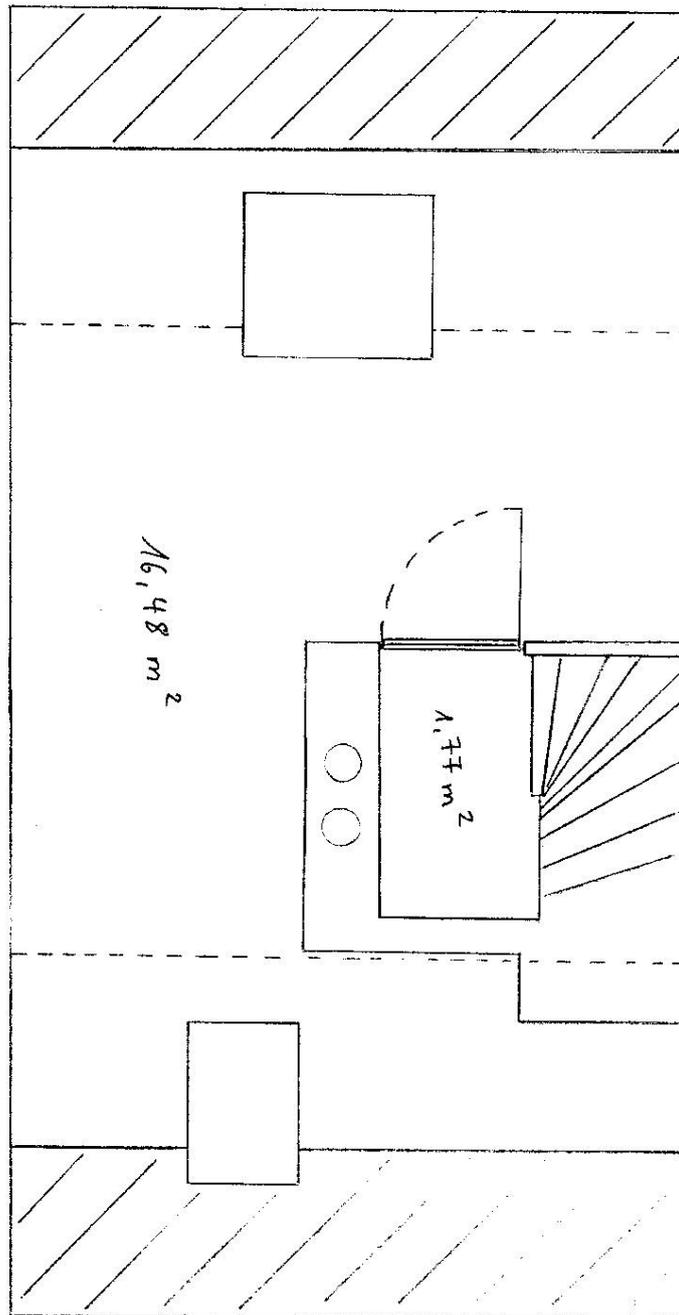
# Exposé - Grundrisse



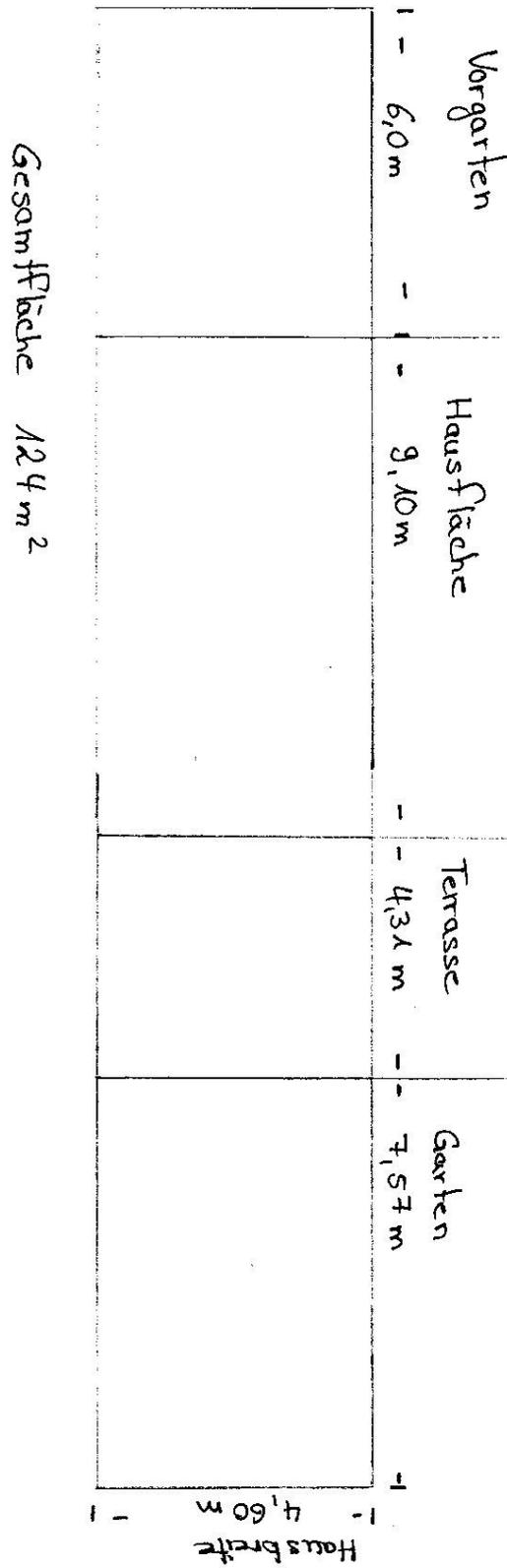
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## Flächen Am Graben 19

EG Wohnen	4,30 x 4,30 =	18,49
EG Küche	2,26 x 4,77 =	10,80
EG Gäste Toilette	1,42 x 0,80 =	1,14
EG Flur	4,64 x 1,00 =	4,64

OG Arbeitszimmer	2,35 x 4,12 =	9,68
OG Schlafzimmer	4,30 x 4,30 =	18,49
OG Bad	1,73 x 1,86 =	3,22
OG Flur	2,93 x 0,90 =	2,63

DG Flur		1,77
DG Zimmer		16,48

Wohnraum Gesamt 87,34

## Fläche mit 25% berücksichtigt

OG Balkon		0,98
EG Terrasse		4,96

Gesamt Wohnfläche 93,28