

# Exposé

## Reihenendhaus in München

### Vollumfänglich kernsaniertes Reiheneckhaus mit zwei großzügigen Gärten



Objekt-Nr. OM-312440

### Reihenendhaus

Verkauf: **1.259.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcel Borowski  
Telefon: 0171 5170255

80995 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	410,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	165,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der Wohnraum für die ganze Familie bietet Ihnen mit zwei fantastischen Gärten mit viel Platz zum erholen im Grünen.

In das im Jahr 2021 vollständig umfassende kernsanierte Reiheneckhaus gelangen Sie über eine große Eingangstür in den Hausflur, vorbei am stylischen Gäste WC mit Fenster gehts links vom Flur die Haustreppe in das erste Obergeschoss, rechts daneben befindet sich der hintere Teil des Kamins, darauf folgt der Eingang in die moderne Einbauküche samt Kochinsel inklusive Markengeräte. Sowie links davon die Türe zum Keller und rechts davon der Eingang in den Wohn- Essbereich.

Vom Essbereich aus hat man einen wundervollen Blick in den vorderen großen Süd-West Garten sowie auf die dazugehörige Einbauküche samt Kochinsel. Die maßgeschneiderte Einbauküche samt Markengeräten ist im Kaufpreis enthalten.

Die großen Terrassentüren verleihen dem Erdgeschoss viel Tageslicht. Abgerundet wird das Erdgeschoss von einem gemütlichen Wohnzimmer mit Kamin.

Im ersten Stock, befinden sich zwei großzügige Zimmer und das Master Bad inklusive Badewanne mit schönen großem Fenster ins Grüne.

Im Dachgeschoss befindet sich gleich nach der Treppe links ein wunderschönes großzügiges Badezimmer mit stufenloser großzügiger Dusche, Toilette samt Waschtisch, tollem großem Spiegel und ebenfalls großer Fensterfront für viel Tageslicht.

Nach der Treppe über eine separate Türe gelangt man ins großzügige (mit einem wundervollen neu verbauten Dachstuhl aus Holz) Dachgeschoss. Das Dachgeschoss ist derzeit durch einen Wohnschrank als Raumteiler in zwei Räume (Schlaf- und Arbeitszimmer) aufgeteilt.

Der Keller umfasst zwei großzügige Kellerräume sowie ein separaten Heizungskeller inklusive Technikraum mit Waschküche.

Die aufwendigen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind vollständig im Jahr 2021 abgeschlossen worden. Sie erhalten auf Anfrage eine Übersicht aller Kernsanierungsmaßnahmen samt Fachbetrieben zu den Gewerken. Bei der Auswahl der Handwerker wurde fast ausschließlich auf regionale bekannte Handwerksbetriebe geachtet.

Bei der Auswahl der Materialien sind stets hochwertige Materialien mit viel Liebe zum Detail ausgewählt. Bei dem Parkett handelt es sich um einen Vollholz Boden, welcher stets der gleiche in allen Räumen verbaut ist für einen schönen Übergang, bei den Fliesen handelt es sich um italienische Designer-Fliesen.

Das Angebot ist abgerundet durch zwei wundervolle Gärten, mit einer perfekten Süd-West Ausrichtung.

Von der Garage aus gelangt man über den Garten in das eigene Haus, und die beiden Gärten sind mit einem kleinen Durchgang links am Haus verbunden, sowie einem weiteren abgeschlossenen Aussenstellplatz.

## Ausstattung

Anhand der Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen können Sie die umfangreichen und qualitativen Maßnahmen erkennen aus dem Jahr 2021. Fertigstellung in 11/21.

Bei der Kernsanierung wurde insbesondere auf energetische Maßnahmen wie besonders energiesparende Fenster, Fußbodenheizung und einer aktuellen Marken-Heizung und Kessel mit neuester Technologie geachtet. Der vorhandene Ofen/Kamin trägt als wesentliche kostengünstige und optionalen Wärmeversorgung des Hauses bei und spart dabei den Verbrauch von Gas ein und sorgt für Wohlfühlklima im gesamten Haus.

Das Glasdach auf der SüdWest Terrasse, die elektrische Pumpe für den Aussenbrunnen sowie der Whirlpool fällt in das Eigentum des Mieters. Dies muss vom Mieter entweder zurückgebaut werden oder kann evtl. gegen Ablöse übernommen werden.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

**Sonstiges**

Die hier ausgewiesenen Gesamt Quadratmeter beinhaltet die Real geteilte Grundstücksfläche + Anteil am Gemeinschaftseigentum.

Bitte keine Makleranfragen!

Nehmen Sie bitte Rücksicht auf die Mieter im Haus und besichtigen Sie nur nach Terminvereinbarung mit mir bzw. sehen Sie bitte von unangekündigten Besuchen ab.

Die Einzelgarage wird für einen Verkaufspreis in Höhe von 20.000,00 EUR mitverkauft.

Energieausweis liegt vor.

Verkauf von privat. Alle Angaben ohne Gewähr.

**Lage**

Der Stadtteil München Lerchenau ist eine grüne Oasen mit wundervollen Seen und einer tollen Infrastruktur. Insbesondere die Lerchenauer wissen die Nähe zum Olympiapark sowie vielen größten Münchener Arbeitgebern sehr zu schätzen.

Jegliche Geschäfte, Ärzte und Apotheken des täglichen Bedarf sind fussläufig zu erreichen. Eine Bushaltestelle ist in 2 Gehminuten zu erreichen. Am Münchener Marienplatz ist man mit dem ÖPNV in ca. 20 Minuten Fahrzeit.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	141,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hauseingang

# Exposé - Galerie



SüdWest Drohne



Flur und Gästebad EG

# Exposé - Galerie



WohnEssbereich Garten



Küche Granit

# Exposé - Galerie



Wohn Essbereich Kamin



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse SüdWest



Aufgang von EG in OG



# Exposé - Galerie



Kind 1 OG 1



Kind 1 OG 2

# Exposé - Galerie



Masterbad EG 1



Masterbad EG 2

# Exposé - Galerie



Flur OG 1



Flur Treppe OG

# Exposé - Galerie



OG Kind 2



OG Kind 2 von 2

# Exposé - Galerie



Treppe OG in DG



Bad Dusche DG

# Exposé - Galerie



DG Raumteiler



DG Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



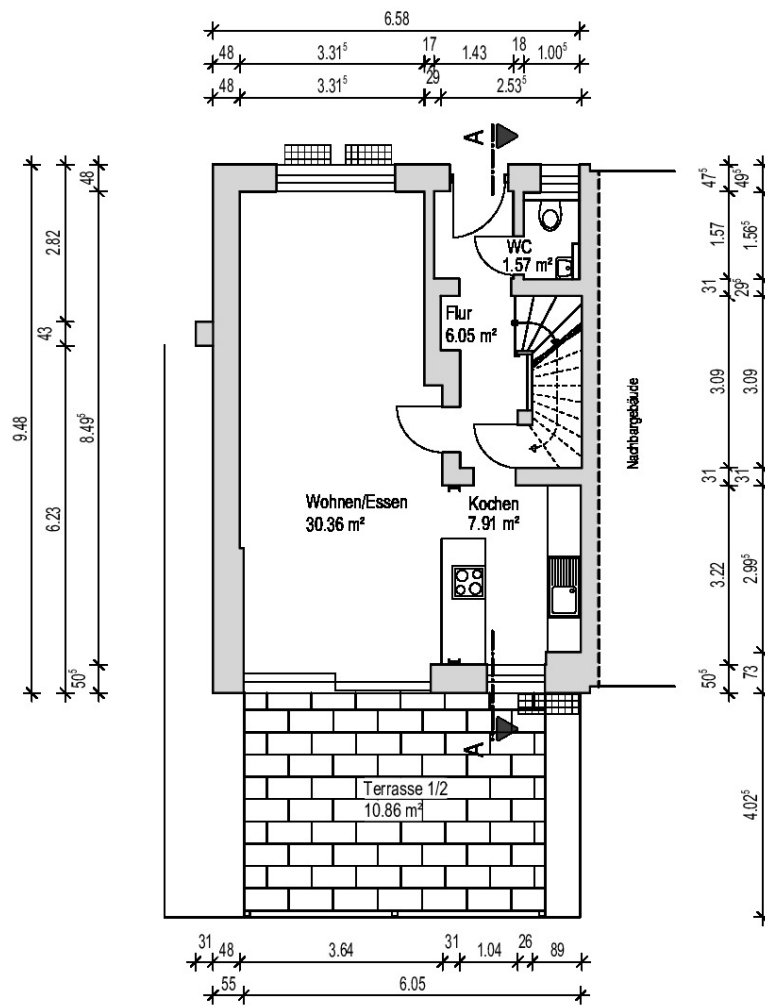
Heizung



Heizung und Speicher

# Exposé - Grundrisse

BV REH Franz-Sperr-Weg 75



ERDGESCHOSS

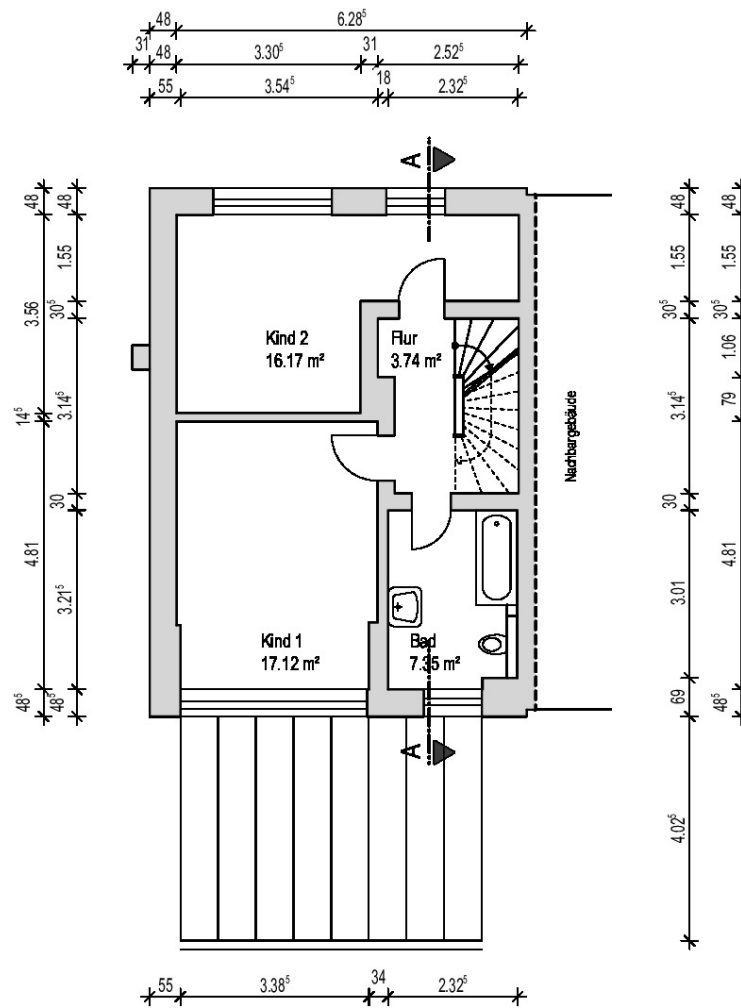
18.09.2024

1 : 100



# Exposé - Grundrisse

BV REH Franz-Sperr-Weg 75



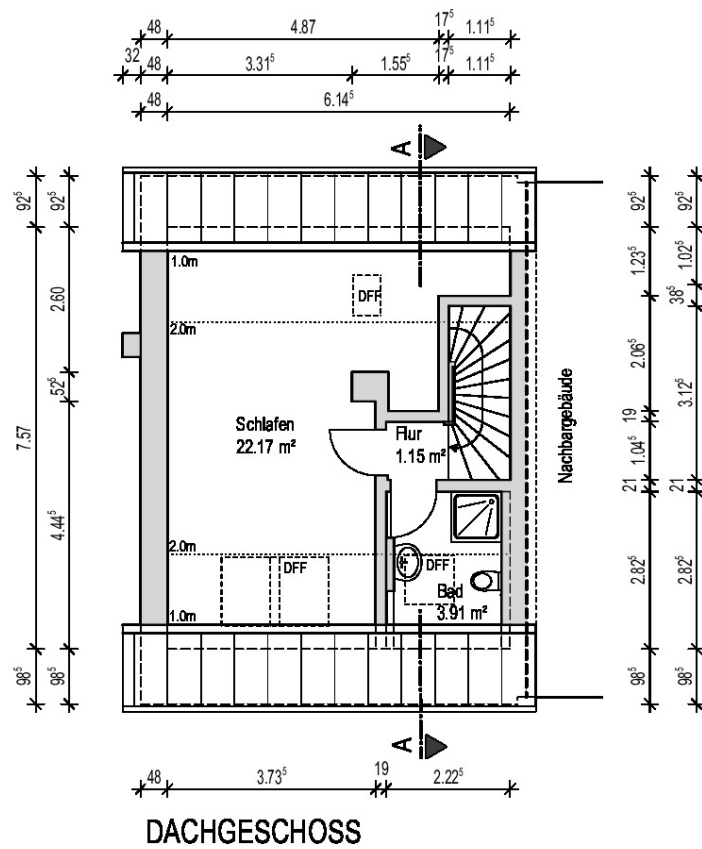
## OBERGESCHOSS

18.09.2024

1 : 100

# Exposé - Grundrisse

BV REH Franz-Sperr-Weg 75

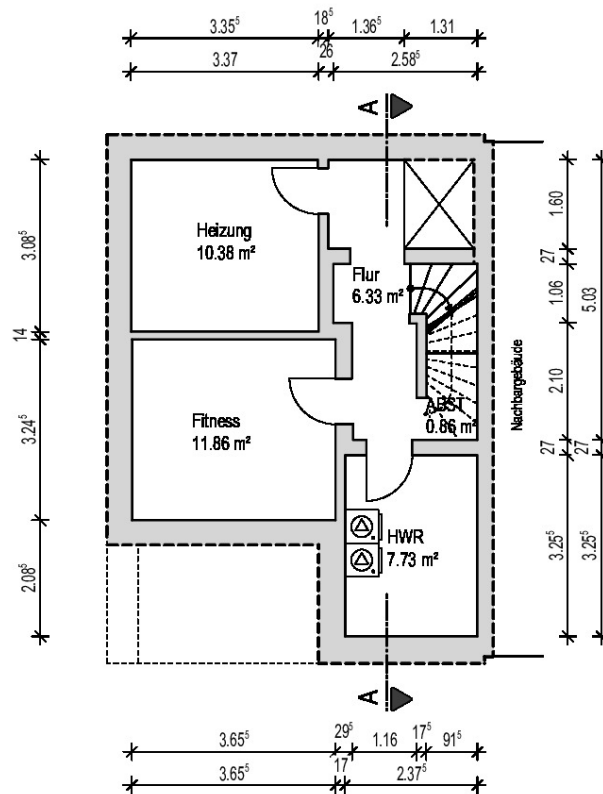


18.09.2024

1 : 100

# Exposé - Grundrisse

BV REH Franz-Sperr-Weg 75



KELLERGESCHOSS

11.09.2024

1 : 100