

# Exposé

## Reihenhaus in München

**Gemütliches Traumhaus mit 2 Kaminen, viel Privatsphäre  
und sehr gute Anbindung**



Objekt-Nr. **OM-312675**

**Reihenhaus**

Verkauf: **1.450.000 €**

Ansprechpartner:  
Hana Neufang

Kederbacherstr. 54  
81377 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.03.2025
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	168,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bitte BEACHTEN - KEINE Makleranfragen erwünscht!!!

Dieses schöne gepflegte Quattrohaus liegt in einer besonderen Lage in Sendling-Westpark unweit von Großhadern, wo Sie selten Objekte zum Kauf finden. Das Haus wurde 1998 gebaut, 2015 teilrenoviert und befindet sich in ruhige Nachbarschaft.

Sie betreten das mit hohen Thujen umrandete Grundstück und es erwartet Sie ein ruhiger Garten mit Pavillon, wo Sie mit Ihrer Familie entspannen und verweilen können.

Auf 5 Ebenen wurde wirklich jede Ecke des Gebäudes ausgenutzt um gemütlichen Wohnraum zu schaffen. Durch die vielen Bereiche hat jedes Familienmitglied die Möglichkeit zum Rückzug und Entspannen.

Im lichtdurchfluteten Untergeschoss finden Sie eine großzügige Einbauküche mit integrierte Bar, einen schönen Kaminofen mit Back Funktion und eine gemütliche Essecke. Auf diese Ebene finden Sie auch einen praktischen Abstellraum und der Heizwaschraum.

Das Erdgeschoss wird komplett als großzügiger Wohnbereich genutzt, auch hier sorgt ein toller Kamin für schönes Ambiente. Von hier aus gelangen Sie über die Terrasse in der schön angelegten Garten. Das Plätschen der Garten Brunner und schön und praktisch gestarteten Außenflächen lassen alle Sinne entspannen. Etwas ganz besonderes ist das gemütliche weiße Pavillon.

Im 1. Obergeschoss ist ein wunderbar großes Schlafzimmer mit einem extra Ankleidezimmer. Auf diese Ebene befindet sich ein Bad mit Badewanne und Tageslicht.

Wenn sie weiter in das 2.OG gehen, finden Sie zwei weitere gemütliche Schlafräumen mit interessanten Dachschrägen. Auch hier gibt es ein Bad mit Tageslicht und Dusche.

Heutzutage ein kleiner Luxus, befindet sich im Dachgeschoss ein separates Büro, perfekt für Ihr Homeoffice. Durch zwei Dachfenster hat man hier den ganzen Tag mehr als genug Tageslicht und frische Luft.

Das Haus ist alles im allen ein Traum für Familien. Es befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, da es seit dem Bau 1998 in unserer Familie liegt und nur zu Eigennutzung bewohnt wurde.

## Ausstattung

Fußbodenheizung im UG, EG und alle Bäder

Hochwertige Böden

Designküche mit erneuerten Küchengeräten namhafter Hersteller

Hochwertige Kamine im EG und UG (in UG mit Backfunktion und Wärmespeicher)

Schöne Lichtschacht im UG sorgt für helles Tageslicht

Rollladen elektrisch

Fenster mit Isolierverglasung

Hantuchheizkörper

Praktischer Abstellraum im UG

Extra Waschraum im UG

Gäste WC im Eingangsbereich

Sämtliche Einbauten bleiben nach Absprache

Alarmanlage mit Notfallschalter im Moment direct mit Sicherheitsdienst verbunden

Gepflegter Garten mit Außenbeleuchtung und Steckdosen

Schöner Pavillon mit besonderen Grundriss

Dach in einwandfreiem Zustand

Duplex Stellplatz

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen Weg der für Autos nicht befahrbar ist, aber für Bewohner zum Be- und Entladen zugänglich ist.

Das Quattrohaus befindet sich in belebter Wohnlage in München Sendling-Westpark. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. In direkter Umgebung finden Sie mehrere Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Cafés und einen Arzt vor. Auch einige Grün- und Parkanlagen, Grundschule, Hort, Kindergarten, Sportverein MTV München mit einem großen Sportplatz, zwei Modegeschäfte, eine Bar, eine Buchhandlung.....erreichen Sie.

Kommen Sie vorbei und erkunden die Umgebung. Sie werden sich wohlfühlen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	91,37 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

## Dachgeschoß

---



Dachgeschoß/Büro: 10 qm

# Exposé - Grundrisse

## 2. Obergeschoß



Kind 1: 12,90 qm

Kind 2: 10,06 qm

Bad: 3,71 qm

Flur: 2,50 qm

# Exposé - Grundrisse

1.Obergeschoß

1.OG



Schlafzimmer: 30,02 qm

Bad/WC: 6,49 qm

Flur: 2,75 qm



# Exposé - Grundrisse

## Erdgeschoss



Wohnbereich: 36,83 qm

Flur: 4,03 qm

WC: 2,10 qm

Terrasse: 20,00 qm und ca. 8qm beim Gartenhaus

Garage: 8,50 qm

# Exposé - Grundrisse

## UG-Küche/Eßbereich



Küche / Eßbereich: 23,92 qm

Abstellraum: 6,34 qm

Heizung / Waschraum: 6,29 qm

Flur: 2,75 qm