

# Exposé

## Reihenhaus in München

### Reihenmittelhaus in der Metropole und doch im Grünen



Objekt-Nr. **OM-314653**

**Reihenhaus**

Verkauf: **1.190.000 €**

Hans-Böckler Str. 23  
80995 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	243,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	134,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	179,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus bietet Ihnen vieles, was eine Familie zum Wohnglück benötigt. Nach vorne eine ruhige Straße, nach hinten ein Biotop, das einen unverbaubaren Blick direkt ins Grüne erlaubt. Ideal für Kinder und Haustiere!

Einkaufsmöglichkeiten und Schulen fußläufig. Die Buslinien 60 und 173 bieten eine gute Verkehrsanbindung (U1, U2, und U3 schnell erreichbar).

Das Haus hat auf 4 Stockwerken ca. 134,00 m<sup>2</sup> Wohnfläche, sowie Vorratsraum, Heiz/Waschraum und Hobbyräume. Es wurde 2001 kernsaniert, Fenster vergrößert, Dachgauben eingebaut.

Das Erdgeschoss verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur überdachten Terrasse und dem Garten. Außerdem befindet hier noch ein kleines WC.

Der Kamin im Wohnbereich sorgt bei kalten Wintertagen für eine gemütliche Atmosphäre.

Im Erdgeschoss befindet sich noch die Einbauküche.

Das Obergeschoss beherbergt drei Schlafräume. Zudem verfügt das Obergeschoss über ein Tageslichtbad. Das Dachgeschoss besteht aus einem großen Raum mit Dachgauben und mit einem separaten WC.

Zum Haus gehört auch eine Garage.

Der Lerchenauer See ist vom Grundstück ca. 400 m entfernt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

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

## Lage

Der Münchner Stadtteil Feldmoching liegt nahe der "Dreiseenplatte" (Lerchenauer-, Fasanerie- und Feldmochinger See. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergarten und Schule sind vor Ort.

Hier der Link zum 50 Sekunden Video-Drohnenflug:

<https://youtu.be/hiLR1RmVnLU>

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	244,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Der Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Der Wohnbereich



Die Einbauküche

# Exposé - Galerie



Die Gästetoilette



Das Badezimmer



# Exposé - Galerie



Zimmer Dachgeschoss



Sitzecke und Terrasse



# Exposé - Galerie



Hinter dem Garten

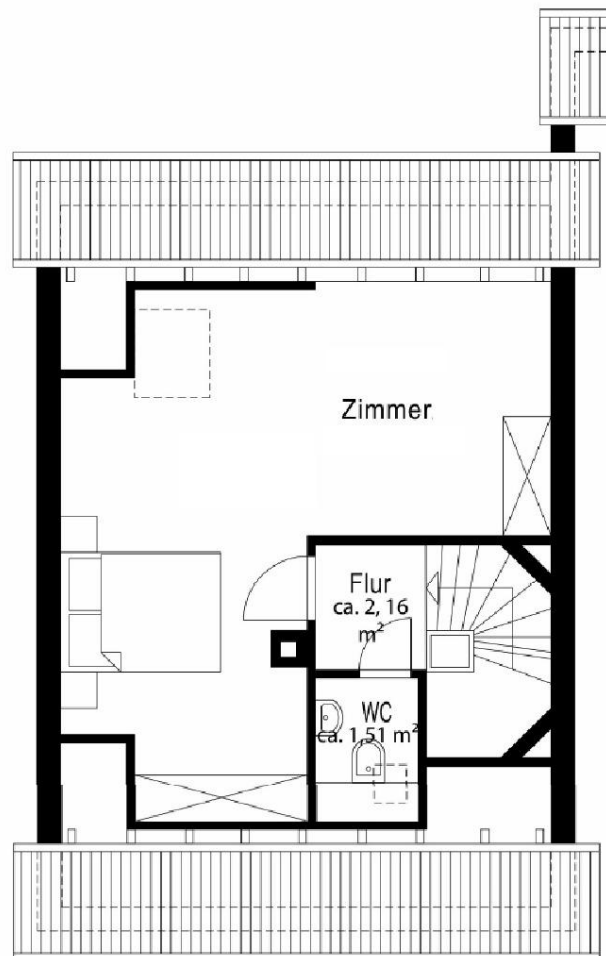


Der Lerchenauer See

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Dachgeschoss

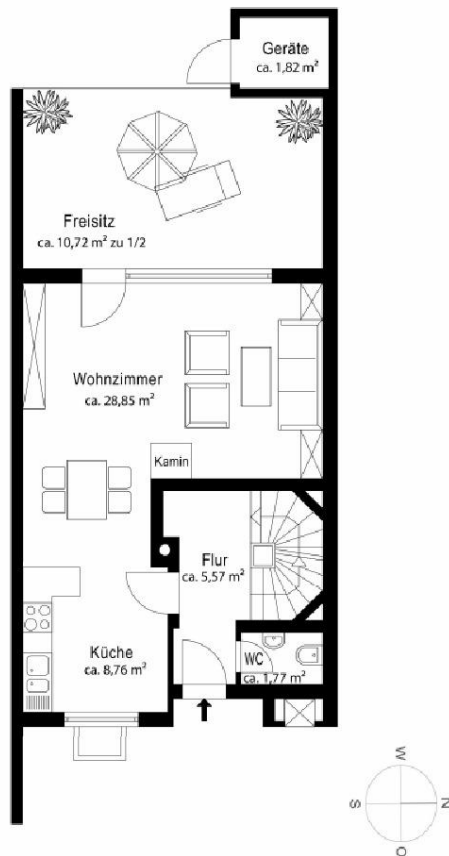
Zimmer: 29,13m<sup>2</sup>





# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Erdgeschoss



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss Obergeschoss

