

Exposé

Zweifamilienhaus in München

Moosach: sehr ruhig und zentral gelegenes Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. OM-319746

Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.395.000 €**

Ansprechpartner:
Eva Bernhard

Wiesenstraße 3
80993 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	500,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	217,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	70,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt an der U3 Moosacher St. Martinsplatz am Ende einer schmalen Sackgasse versteckt liegt dieses Zweifamilienhaus. Schon nach wenigen Metern in der kleinen Gasse bleiben die Geräusche der belebten Pelkovenstraße hinter einem zurück.

Das zum Verkauf stehende Objekt besteht aus 2 aneinander gebauten Häusern, № 3 und 3a, die sich mit der Hausnummer 5 ein 1009qm großes Grundstück als WEG hälftig teilen.

Das Haus mit № 3 wurde 1896 als Einfamilienhaus mit insgesamt ca. 81qm Wohnfläche errichtet. In diesem Hausteil sind derzeit die 3 Erdgeschoss-Zimmer für 1.480€ monatlich warm vermietet. Im unsanierten Obergeschoss besteht die Möglichkeit, 2 Zimmer und ein Bad zu reaktivieren.

Das teilunterkellerte Gebäude mit kleinem Freisitz wurde 1996 im Zuge des Anbaus neu eingedeckt. Es wird durch die in Hausnummer 3a stehende Gaszentralheizung mitversorgt.

Das Haus mit № 3a wurde 1996 angebaut. Grundsätzlich für 3 Schlafzimmer konzipiert, wurde im Kinderzimmer eine Trennwand nicht gesetzt, wodurch derzeit 2 sehr großzügige, helle Schlafzimmer mit ca. 25 und 21,5qm entstanden sind.

Im Erdgeschoß vermitteln die weiße Einbauküche (2017) sowie das helle, geflieste Wohnzimmer mit über 30qm und Zugang zur über 20qm großen Süd-Terrasse ein Gefühl von Weite.

Der über 31qm große helle Hobbyraum ist auch gut als Homeoffice-Büro nutzbar.

Das Haus ist komplett unterkellert. Im Heizraum ist Platz für Waschmaschine und Trockner; daneben bieten 2 weitere große Keller-Räume reichlich Staufläche.

Hobbyraum und Terrasse wurden nicht in die Wohnfläche hinein gerechnet.

Die beiden Zimmer im Obergeschoss, sowie das Erdgeschoss-Zimmer sind derzeit für 2.025€ monatlich warm vermietet. Die Garage mit Einzelstellplatz und Starkstrom-Anschluss erzielt eine monatliche Miete in Höhe von 50€.

Ausstattung

In Haus № 3 sind großteils Doppelkastenfenster aus Holz verbaut. Diese könnten zur energetischen Optimierung gegen moderne Dreh-Kipp-Fenster getauscht werden – es bestehen keinerlei Denkmalschutz-Einschränkungen. Das Haus kann komplett möbliert einschließlich Küche erworben werden.

Das Dachgeschoss in № 3 bietet Ausbau-Reserven: das bestehende Bad und die beiden Zimmer könnten zu einer kleinen Einliegerwohnung saniert werden.

Die Zentralheizung, die beide Hausteile versorgt, wurde im Rahmen der Sanierung 2017 erneuert, eine Gas-Brennwert-Therme wurde eingebaut und seitdem jährlich gewartet, zuletzt 02/24.

Im Rahmen der Sanierung wurde das Dach der № 3a 2017 komplett neu gedämmt und mit Gipskarton verkleidet. Auch die weiße Einbauküche mit Elektrogeräten ist von 2017.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Verkauf von Privat

Lage

Das Gebiet rund um den Moosacher St. Martins-Platz ist kleinstädtisch und historisch gewachsen. Die alte Pfarrkirche St. Martin ist die älteste heute noch existierende Kirche Münchens. Direkt gegenüber liegt das Pelkoven-Schlößchen, in dem häufig kulturelle Veranstaltungen stattfinden.

Für Familien bietet die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Krippen und Kindergärten, sowie Grund- und sämtliche weiterführenden Schulen inklusive Gymnasium eine optimale lokale Infrastruktur.

Geschäfte und Bäckereien, wie auch Ärzte sind fußläufig erreichbar und das OEZ ist nur eine Haltestelle entfernt. Die S1 ist ebenfalls nur eine Haltestelle entfernt und bindet Moosach optimal an den Flughafen an.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	210,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Süd-Ost-Ansicht

Exposé - Galerie



Süd-Terrasse



Einbauküche neues Hausteil

Exposé - Galerie



Wohnzimmer neues Hausteil



Bad neues Hausteil

Exposé - Galerie



Kinderzimmer neues Hausteil



Zimmer Altbau

Exposé - Galerie



Küche Altbau



Bad Altbau

Exposé - Galerie



Ausbaureserve Altbau

Exposé - Grundrisse



Grundriss neuer Hausteil



Grundriss Altbau