

Exposé

Einfamilienhaus in München

Geräumiges 15-Zimmer-Haus in München Freimann Kieferngartensiedlung



Objekt-Nr. **OM-321853**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.220.000 €**

Ansprechpartner:
David Dauner

Untere Hausbreite 9
80939 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	492,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	10
Zimmer	15,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	300,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das geräumige und voll unterkellerte Haus verfügt über drei ausgebaute Etagen. Zuletzt wurde es von drei Parteien als Mehrfamilienhaus genutzt, wobei auch eine Nutzung als großes Einfamilienhaus oder als Zweiparteienhaus denkbar ist. Es ist derzeit nicht vermietet. Im EG, OG und DG befindet sich jeweils eine Küche, im EG und OG ein Bad und im DG eine Toilette mit Waschbecken.

Auf der Terrasse können Sie im ruhigen und malerischen Garten entspannen. Im Obergeschoss lässt sich von der über der Garage liegenden Dachterrasse aus die Sonne genießen.

Das Haus wurde in den 50er Jahren errichtet und in den 60ern erweitert und ist daher größer als andere Siedlungshäuser aus dieser Zeit. Wie man auf den Bildern erkennen kann, ist es etwas in die Jahre gekommen. Auch wenn es bis zuletzt bewohnt wurde und die grundlegenden Funktionen gegeben sind, ist eine Renovierung naheliegend.

Es wurden keine anfälligen Holzbalkendecken, sondern stabile Stahlbetondecken verbaut. Verbreitete Bausünden der 70er und 80er Jahre wurden allein schon bauzeitbedingt vermieden. Die für die damalige Zeit ungewöhnliche Deckenhöhen in EG und OG von über 2,40 m schaffen eine angenehme Raumatmosphäre und zudem Platz für die etwaige Installation einer Fußbodenheizung.

Aufgrund der Vollunterkellerung sind wesentliche Grundleitungen etc. zugänglich, so dass auch eine Umverlegung von Küchen/Bädern möglich sein sollte. Im Obergeschoss sind zum Teil Trockenbauwände verbaut, die einfach entfernt werden können und bei Bedarf eine teilweise Neuordnung / Öffnung der oberen Räumlichkeiten ermöglichen.

Auf dem Grundstück befindet sich ferner ein kleineres Nutzgebäude und eine Garage.

Da das Haus direkt vom Eigentümer verkauft wird, entfällt die sonst übliche Maklergebühr.

Die gemachten Angaben sind unverbindlich und dienen lediglich der Beschreibung des Objekts. Sie stellen keine zugesicherten Eigenschaften dar. Gerne können Sie sich vor Ort selbst ein Bild machen. Ein Energieausweis ist in Bearbeitung.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich im Bezirk Schwabing-Freimann, dort in der sehr gefragten Kieferngartensiedlung - einem ruhigen Wohnquartier im Münchener Norden in unmittelbarer Nähe des Naherholungsgebiets Fröttmaninger Heide, welches in 5 Minuten fußläufig erreichbar ist. Sie liegt an der hintersten und dadurch ruhigen, wenig befahrenen Siedlungsstraße (Zone 30).

Mit der nahegelegenen U-Bahnstation U6 Kieferngarten ist das Haus direkt an die Innenstadt angebunden. Zu Fuß sind es zur U-Bahnstation lediglich 5 Minuten. Von dort aus ist man per U-Bahn in 14 Minuten im Stadtzentrum am Marienplatz. Über die nicht in Hör- und Sichtweite gelegene A9 ist die Siedlung auch mit dem Auto von außerhalb bestens erreichbar. In der näheren Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten.

Gerne können Sie uns zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins kontaktieren.

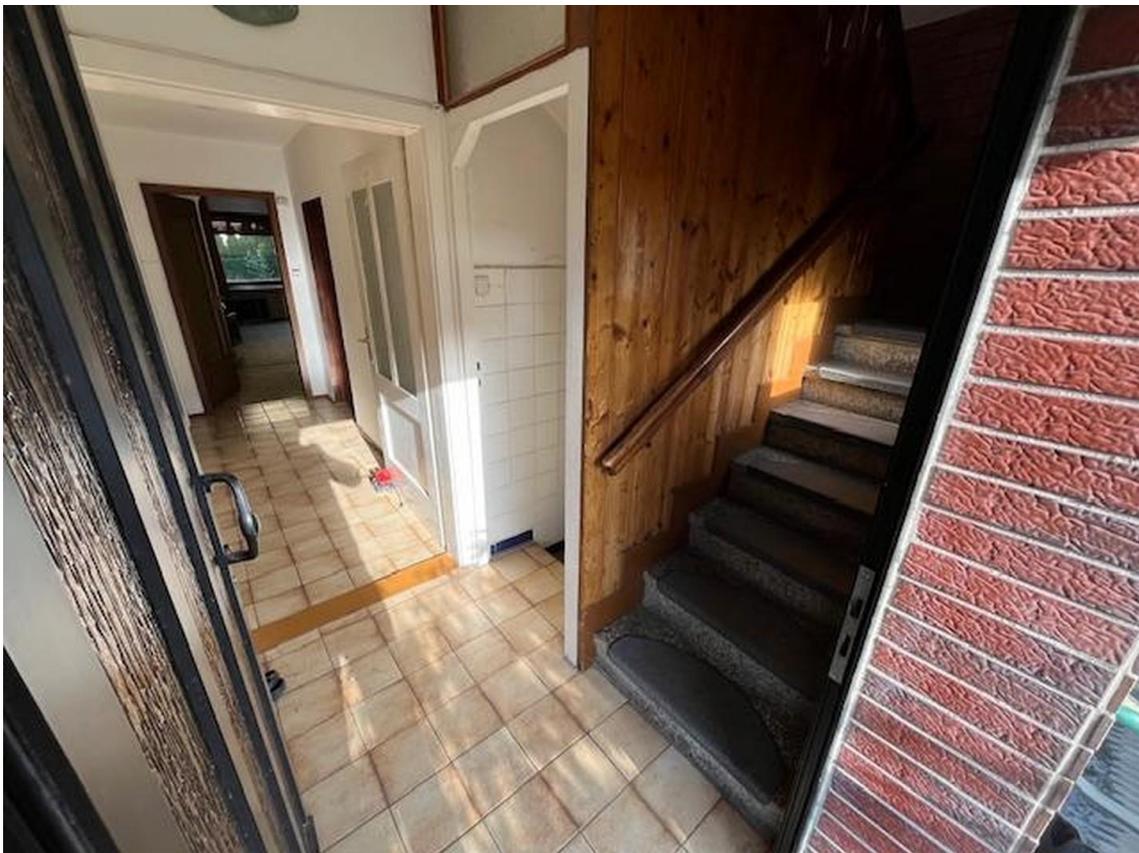
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	400,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Küche EG



EG Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



EG Schlafzimmer 2



EG Wohnzimmer

Exposé - Galerie



EG Bad



OG Küche

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 1



OG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Dachterrasse



OG Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer 4



OG Bad

Exposé - Galerie



DG Schlafzimmer 1



DG Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



DG Küche



DG Toilette

Exposé - Galerie



Keller 1



Keller 2

Exposé - Galerie



Keller 3



Keller 4

Exposé - Galerie



Keller Heizung



Keller Werkstatt

Exposé - Galerie



Terrasse



Garten

Exposé - Galerie



Nebengebäude



Garage