

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in München

### Charmantes Zweifamilienhaus mit großem Garten, Garage und Potenzial



Objekt-Nr. **OM-328697**

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.590.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Mann

Am Lochholz 23a  
80999 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1955	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	719,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein charmantes Zweifamilienhaus, das mit großzügigem Platzangebot, einer Einzelgarage und einem Carport überzeugt. Die Immobilie liegt auf einem Grundstück mit einer Gesamtfläche von ca. 719 m<sup>2</sup> und verfügt über einen nach Süden ausgerichteten grossen Garten sowie eine einladende Terrasse.

Das Haus wurde 1955 erbaut und wie folgt erweitert:

- 1976: Anbau eines großzügigen Wohnzimmers im Erdgeschoss.
- 1995: Erweiterung um ein zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss sowie Aufstockung des Hauses. Erweiterung der Wohnung im Obergeschoss um ein großes Wohnzimmer mit Südbalkon.

## Ausstattung

Raumaufteilung und Wohnfläche:

- Erdgeschosswohnung: 120 m<sup>2</sup>

Diese Einheit umfasst eine Küche, ein Badezimmer und vier weitere Zimmer. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer mit einer großen Fensterfront, die viel Tageslicht einlässt und einen schönen Blick in den Garten bietet.

- Obergeschosswohnung: 100 m<sup>2</sup>

Diese Wohnung bietet eine Küche, ein Badezimmer und drei weitere Zimmer. Das helle und sehr geräumige Wohnzimmer hat einen nach Süden ausgerichteten Balkon.

Weitere Merkmale der Immobilie:

- Keller: Das Haus ist komplett unterkellert. Der trockene Keller bietet viel Raum für Hobby, Werkstatt, sowie als Abstellraum.
- Dachboden: Nutzbar als weiterer trockener Abstellraum. Es wäre zudem ein Ausbau / Teilausbau des Dachbodens denkbar, so dass die Wohnung im 1.OG um ein Zimmer / Galerie erweitert werden könnte.
- Garage und Carport: Eine Einzelgarage sowie ein Carport gehören zur Immobilie und runden das Angebot ab.

Zustand und Modernisierungsbedarf:

Das Haus verfügt über eine Gasheizung. Die Bausubstanz des Hauses (Massivbau) ist in die Jahre gekommen. Daher sind einige grundlegende Renovierungs- und Modernisierungsarbeiten erforderlich:

- Erneuerung der Wasserleitungen, Strom- und Heizungsanlagen.
- Austausch der Fenster.
- Sanierung der Boden- und Wandbeläge.
- Dämmung

Ihr neues Zuhause mit viel Potenzial:

Diese Immobilie besticht durch ihr großzügiges Platzangebot und den attraktiven Außenbereichen bei sehr guter Lage und ruhiger Nachbarschaft. Sie haben vielerlei Gestaltungsmöglichkeiten. Sanierung, Ersatzneubau und nach Bedarf auch Erweiterung um das dahinterliegende Grundstück Hausnummer 23.

## Sonstiges

Rechtliche Hinweise

Es handelt sich um einen qualifizierten Alleinauftrag.

Gerne stehen wir für Fragen und Besichtigungstermine gerne zur Verfügung.

#### Vertragsabschluss und Vorkennntnis

Der Vertrag mit der MICON GmbH kommt durch einen schriftlichen Auftrag oder durch die Inanspruchnahme von Dienstleistungen der MICON GmbH zustande. Sollte Ihnen das von der MICON GmbH nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen Sie dies unverzüglich mit.

#### Haftungsausschluss

Alle durch MICON GmbH übermittelten Objektangaben und sonstige Informationen beruhen auf den der MICON GmbH, von den Objekt Anbietern oder deren Erfüllungsgehilfen, erteilten Auskünften.

MICON GmbH übernimmt deshalb keine Gewähr für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit der von der MICON GmbH weitergeleiteten Informationen. Eine Haftung der MICON GmbH im Zusammenhang mit dem Inhalt der nur weiter geleiteten Angebote und Objektangaben scheidet aus. Es obliegt dem Nachweisempfänger vor Vertragsschluss alle Objektangaben und sonstigen Objektinformationen selbständig zu prüfen. Irrtum und Zwischenverkauf behält sich die MICON GmbH vor.

#### Vertraulichkeit der Objektdaten/Schadensersatzpflicht

Sämtliche Angebote, Vertrags- und Objektdaten, die MICON GmbH dem Nachweisempfänger übermittelt, sind ausschließlich für den Nachweisempfänger bestimmt. Der Nachweisempfänger verpflichtet sich, diese Daten vertraulich zu behandeln. Jede Weitergabe der Angebote und Vertrags- sowie Objektdaten an Dritte ohne die schriftliche Zustimmung von MICON GmbH sowie jede Nutzung zu Zwecken, die nicht mit dem konkreten, eigenen Interesse an dem Objekt einhergehen, insbesondere eine Nutzung zu anderen gewerblichen Zwecken, ist dem Nachweisempfänger untersagt. Verstößt der Nachweisempfänger gegen diese Vertraulichkeitsverpflichtung und kommt es infolgedessen zum Abschluss eines Hauptvertrages mit dem Dritten, verpflichtet sich der Nachweisempfänger gegenüber der MICON GmbH, den der MICON GmbH entstandenen Schaden in Höhe der entgangenen Provision zu ersetzen. Dies gilt nicht, wenn der Nachweisempfänger den Pflichtenverstoß nicht zu vertreten hat. Das Recht zur Geltendmachung eines weitergehenden Schadens bleibt hiervon unberührt.

Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die wir jederzeit gerne zur Verfügung stellen.

## Lage

Allach liegt am nordwestlichen Stadtrand von München. Hier trifft ein hoher Freizeit- und Erholungswert auf eine familienfreundliche, gewachsene Infrastruktur.

Der Würmgürtel zeigt sich als naturbelassene Oase und der nahegelegene Lußsee, der zusammen mit dem Langwieder See und dem Birkensee als

einer der saubersten Badeseen im Stadtgebiet gilt, bietet ein abwechslungsreiches Freizeit- und Badeparadies.

In der ruhigen Wohngegend befinden sich hauptsächlich Ein- und Doppelhausbebauung. Das Gebiet gilt als gehobenes Wohngebiet und ist vor allem bei jungen Familien sehr beliebt.

Kinderkrippe, Kindergarten und Grundschule sind ebenso wie Realschule und Gymnasium gut zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind ausreichend vorhanden.

Die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist ausgezeichnet, der Mittlere Ring und der Autobahnring (A8 und A92) sind in nur wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel wie S-Bahn (Linie S2), Bus oder ExpressBus machen das mobile Leben leicht und unbeschwert. In wenigen Minuten gelangt man an den Pasinger Bahnhof (S-Bahn Stammstrecke und ICE Haltepunkt) sowie an die U-Bahnhöfe "Moosach" (U3) und "Westfriedhof" (U1 und U7).

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



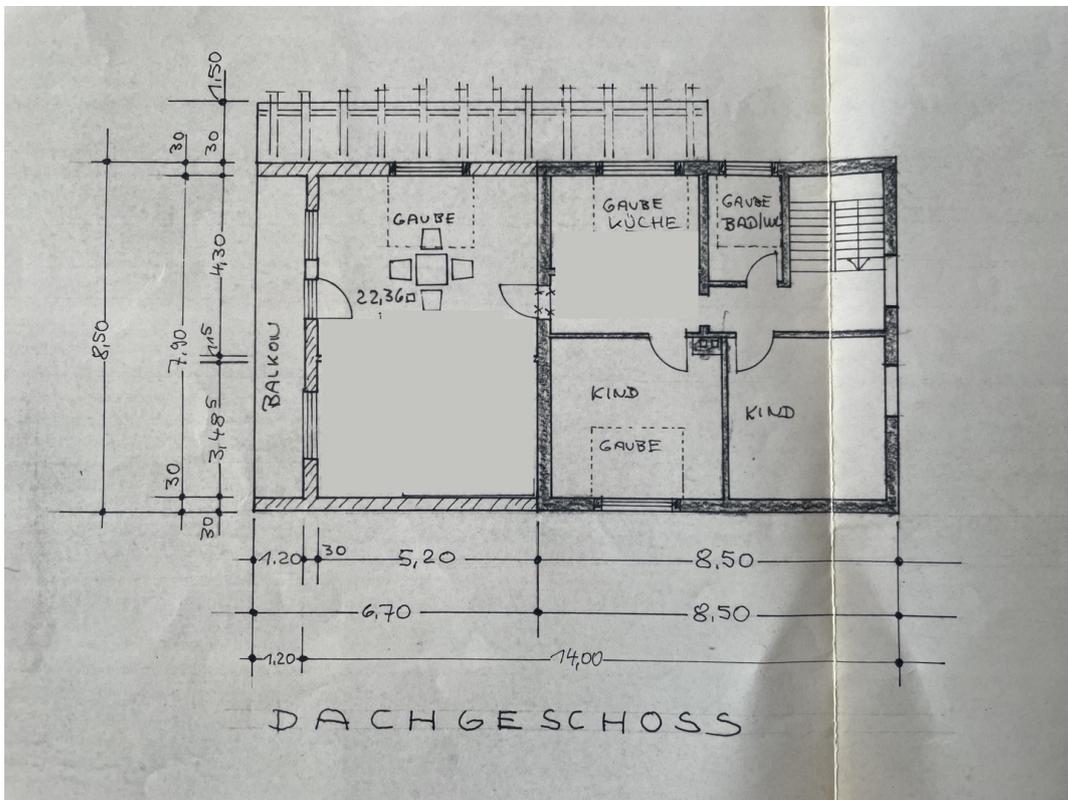
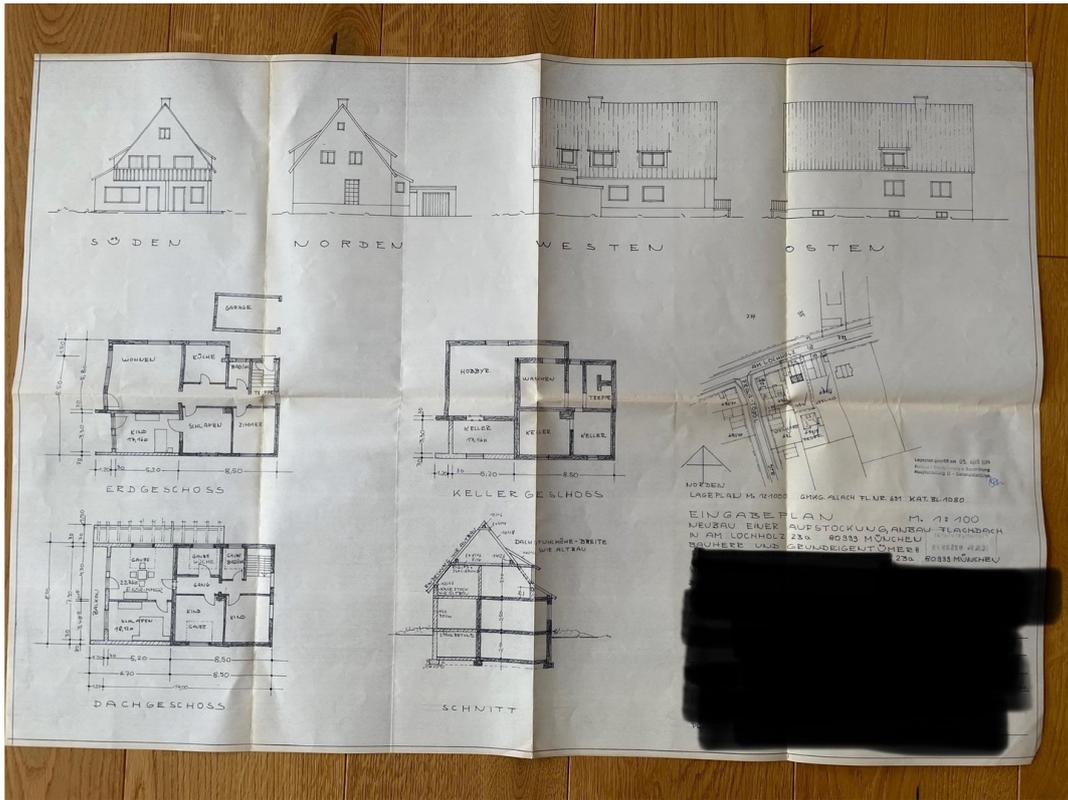
# Exposé - Galerie



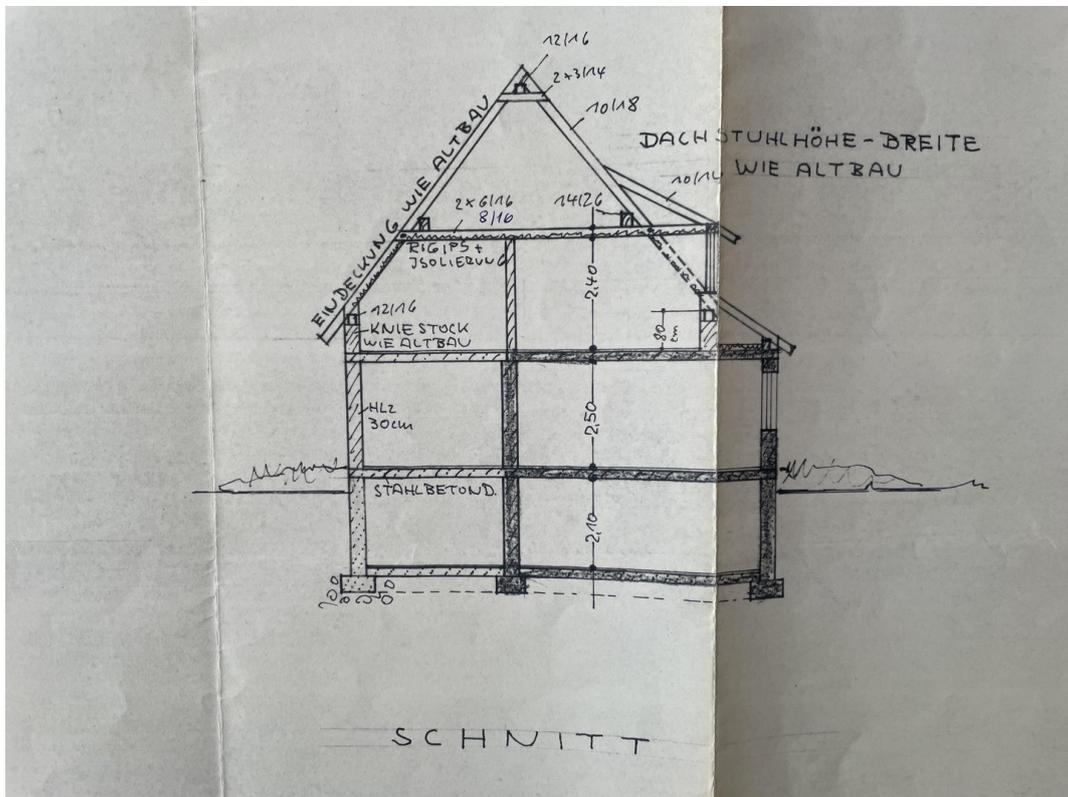
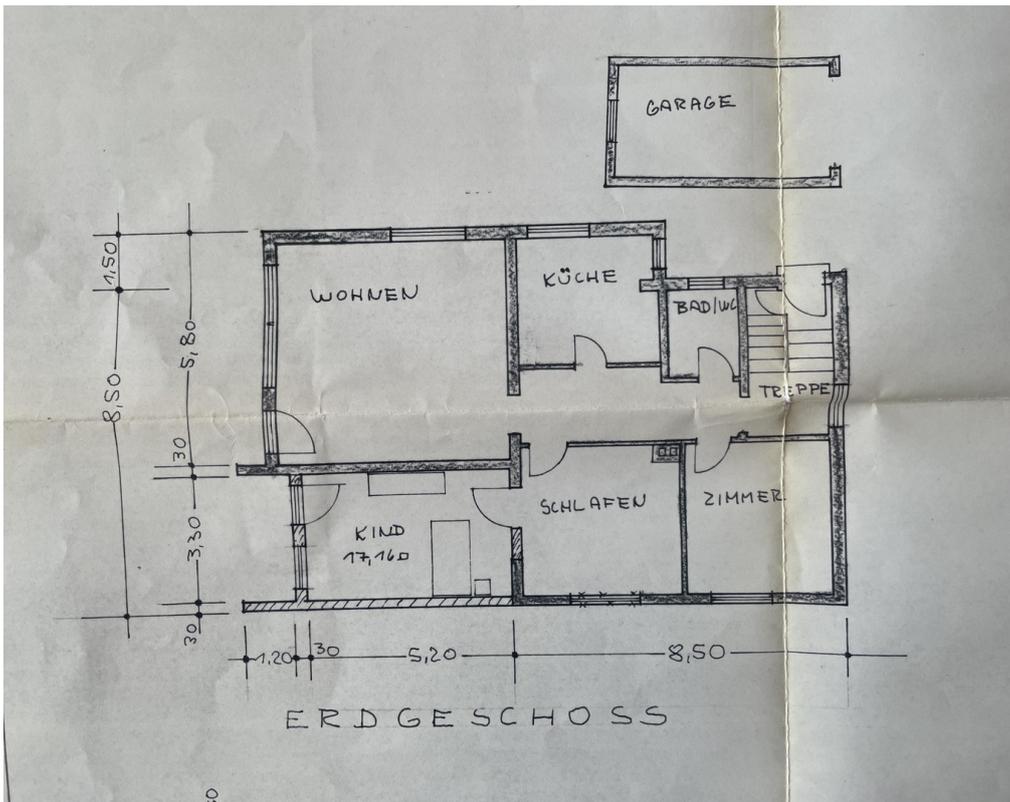
# Exposé - Galerie



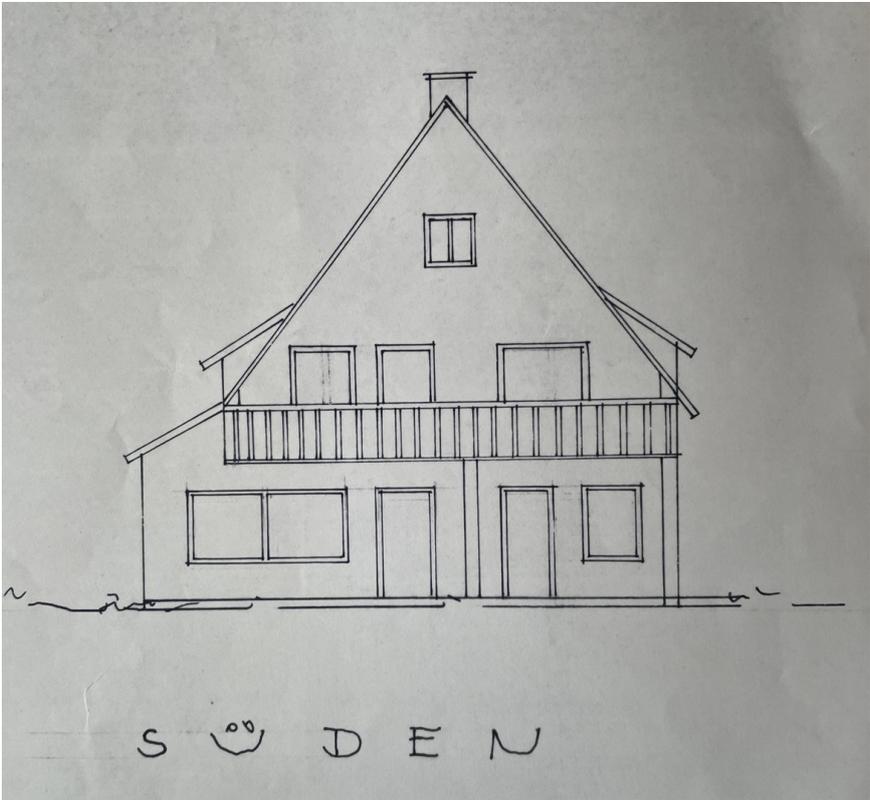
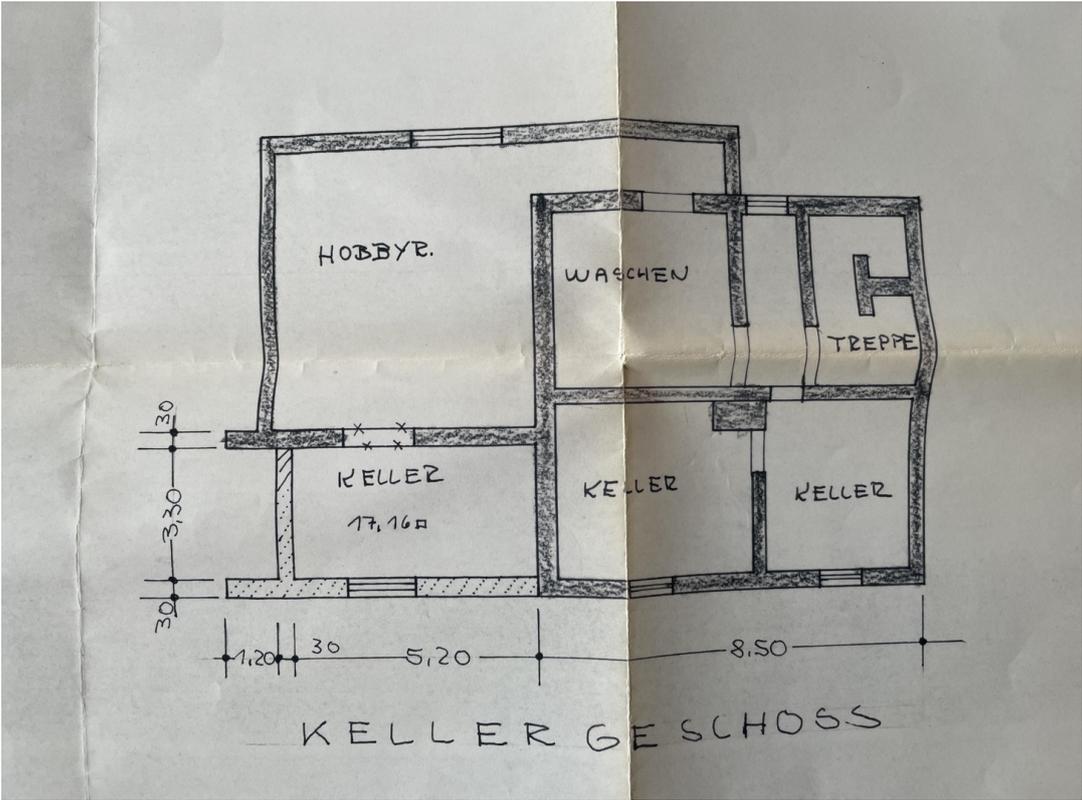
# Exposé - Grundrisse



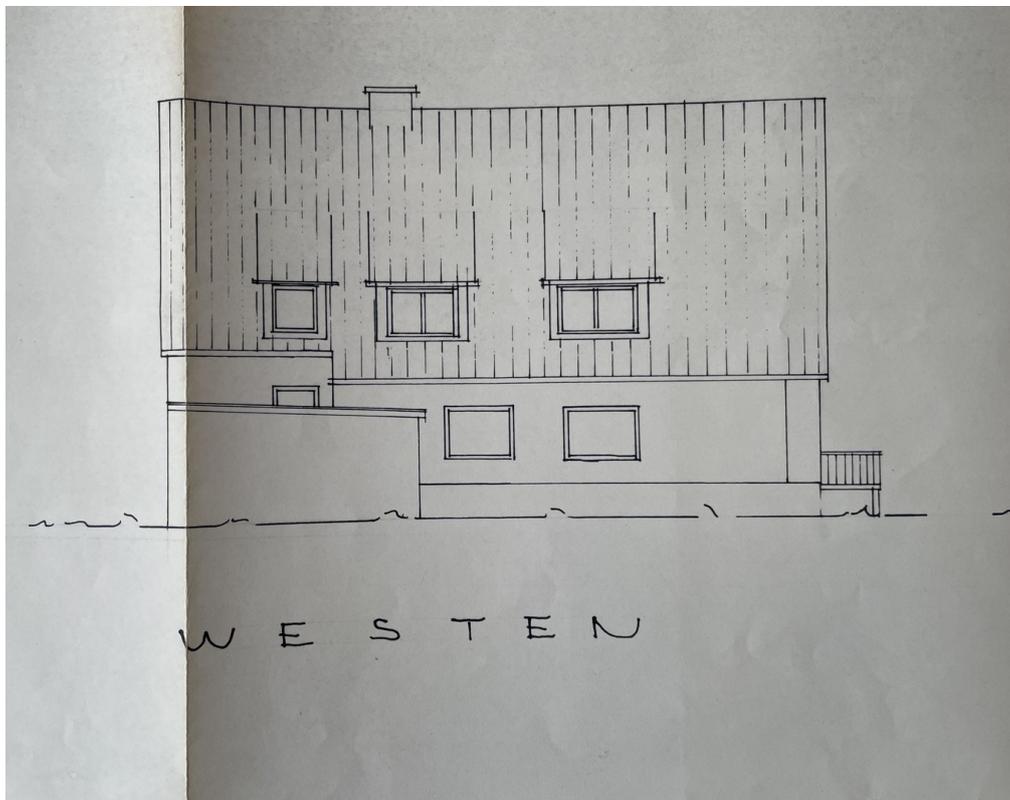
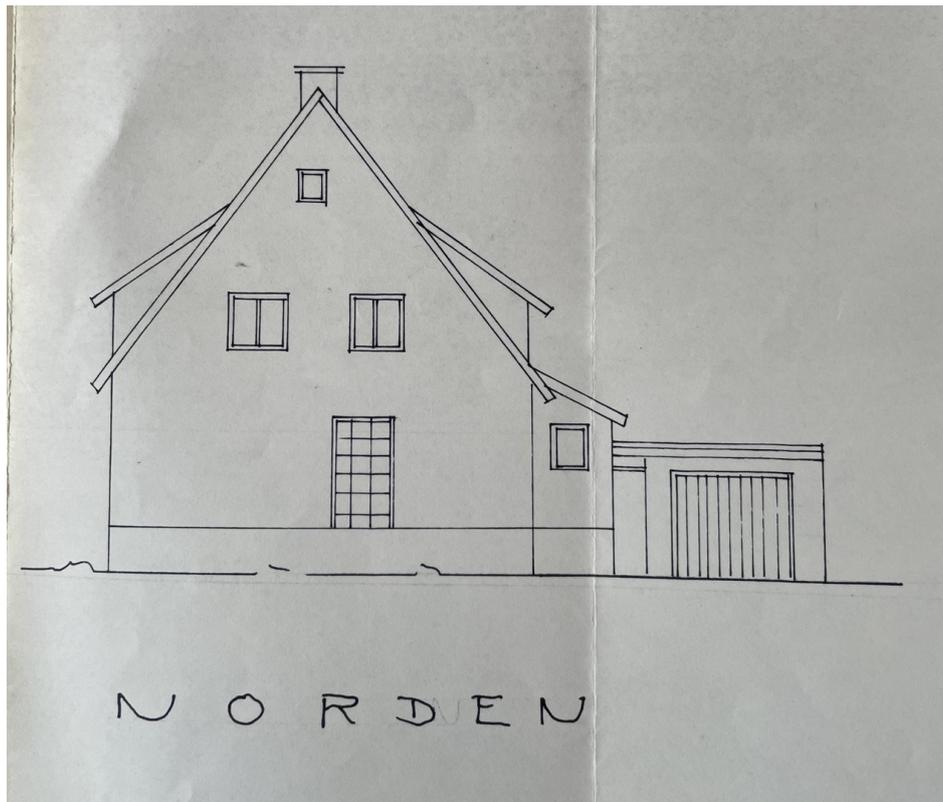
# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

