

Exposé

Eingewachsener Bungalow in München Perlach



| | | | |
|--------------------------|--------------------|---------------------|------------------|
| Baujahr | 1972 | Übernahme | Sofort |
| Grundstücksfläche | 750 m ² | Zustand | Sanierungswürdig |
| Etagen | 2 (Split Level) | Schlafzimmer | 3 |
| Zimmer | 5 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 123 m ² | Garagen | 1 |
| Nutzfläche | 59 m ² | Stellplätze | 1 |
| Energieträger | Fernwärme | Heizung | Zentralheizung |

Objektbeschreibung

Das Haus ist in Massivbauweise mit Flachdach erstellt. Es ist gegliedert in einen Wohn- und einen Schlaftteil, die um ein halbes Geschoß versetzt sind. Der Wohntrakt liegt zu ebener Erde und ist nicht unterkellert. In ihm sind der Windfang mit Garderobe und WC, die Eßdiele, das Wohnzimmer und die Küche mit Speisekammer untergebracht.

Im zirka 1,15 m höher liegenden Schlaftteil befinden sich das Elternschlafzimmer, 2 Kinderzimmer und 1 Schrankraum, sowie 1 Elternbad und 1 Kinderbaderaum mit Dusche.

Vom Windfang aus erreicht man über eine halbe Treppe das direkt belichtete Untergeschoss, in dem Hauwirtschaftsraum und Hobbyraum, sowie der Vorratsraum, einem kleinen Abstellraum und Zählerraum angeordnet sind. Der Zählerraum, mit seinen sieben Quadratmetern, kann als Werkstatt, oder zusätzlicher Abstellraum genutzt werden.

Der Essdiele vorgelagert ist eine überdachte Terrasse in Westausrichtung. An der Schmalseite des Wohnzimmers schließt sich eine Echtholzpergola an.

Die Böden im Eingangsbereich, in der Essdiele und im Vorraum des Untergeschosses sind in Marmor ausgefertigt, ebenso wie die Treppen. Die Bäder sind auf voller Wandhöhe und am Boden gefliest. Alle Wohnräume sind mit Teppichboden ausgelegt. Die Küche und die Speisekammer haben einen Linoleum Belag.

Laut Flächennutzungsplan ist die Aufstockung um ein weiteres Stockwerk zulässig.



Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

- Geschäftsstelle -

Marsstr. 22

80335 München

Tel.: 089-23382378

Fax: 089-23382440

gutachterausschuss@muenchen.de

Sichttag des Bodenrichtwertes:

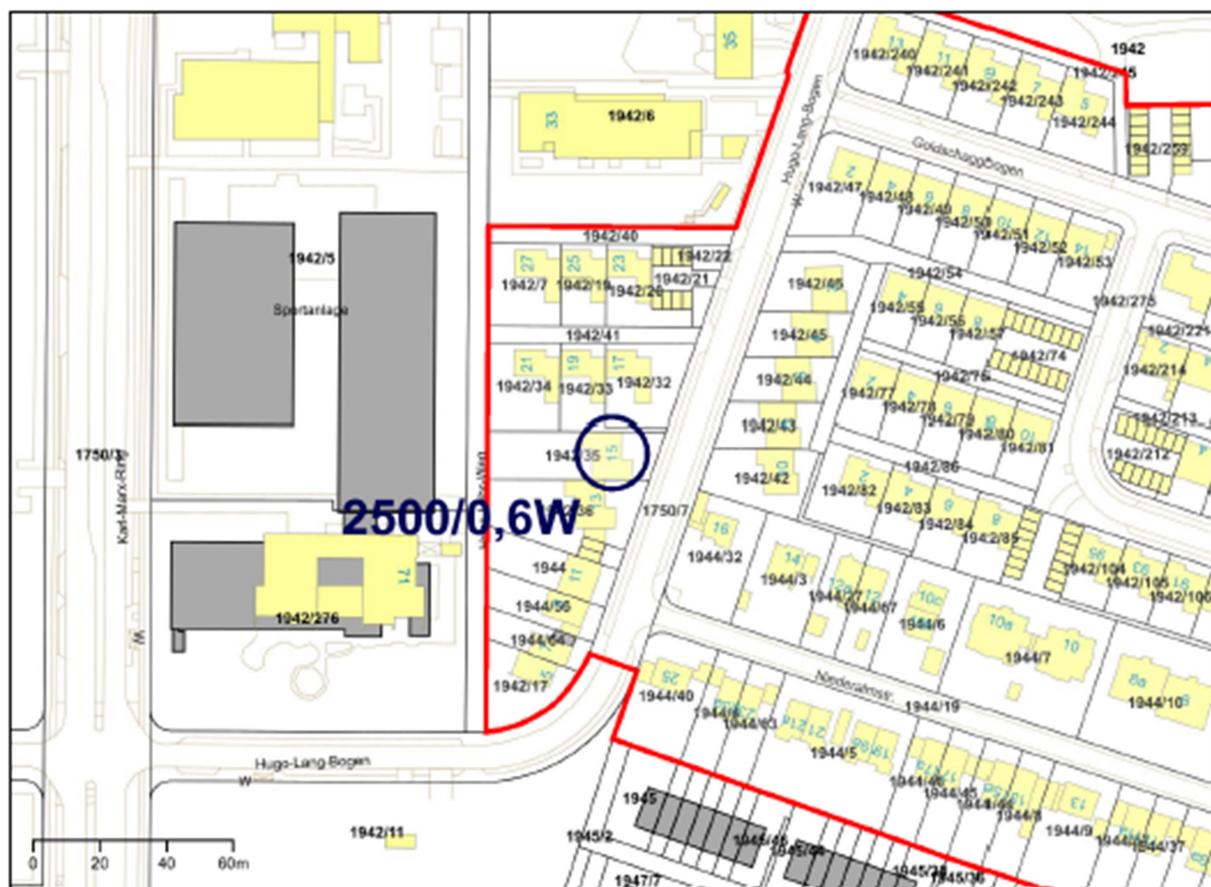
01.01.2022

Ihre Abfrage (Adresse)

Hugo-Lang-Bogen 15

Gefundenes Flurstück:

Perlach - 1942/35



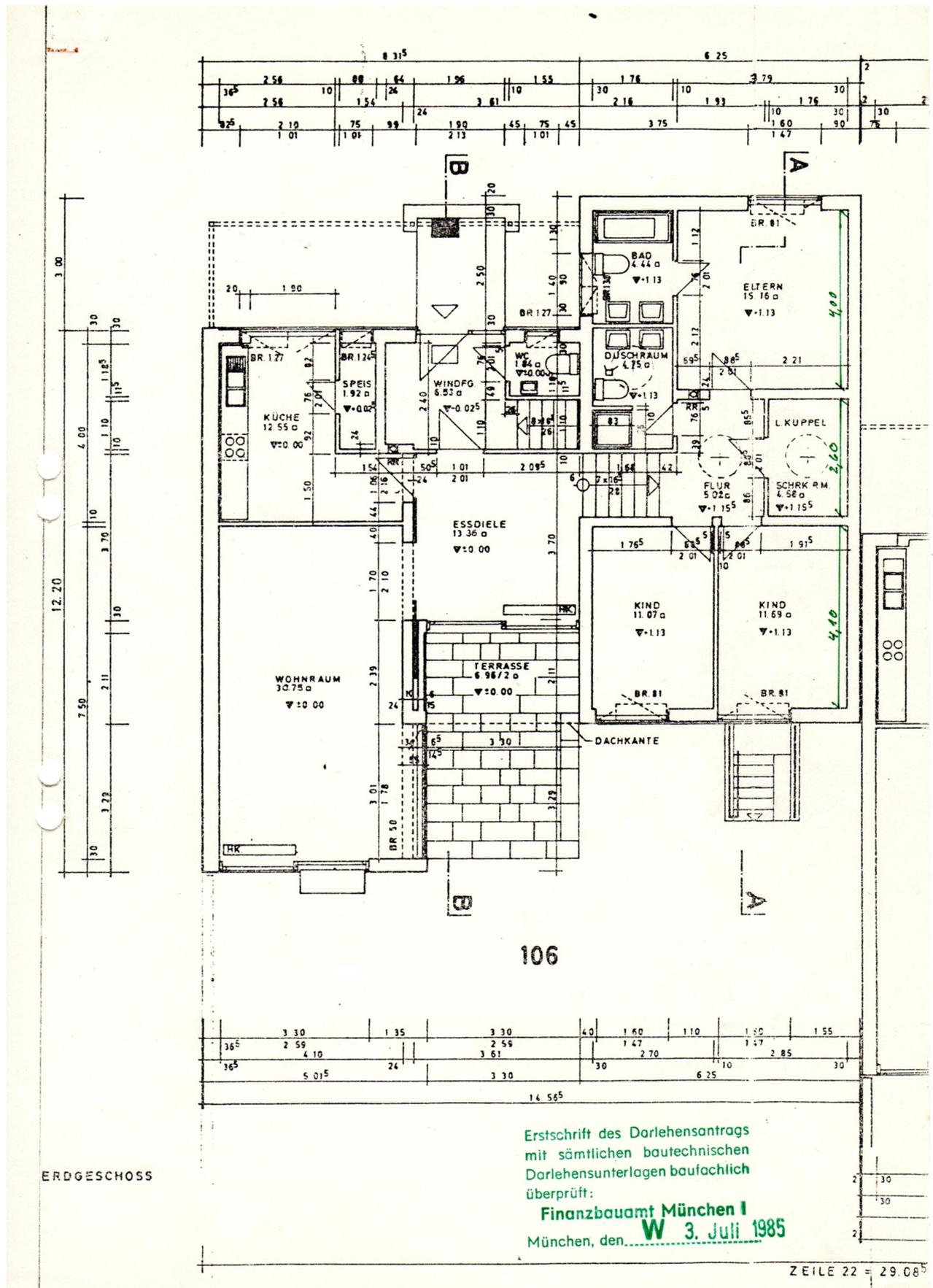
Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zeichenerklärung

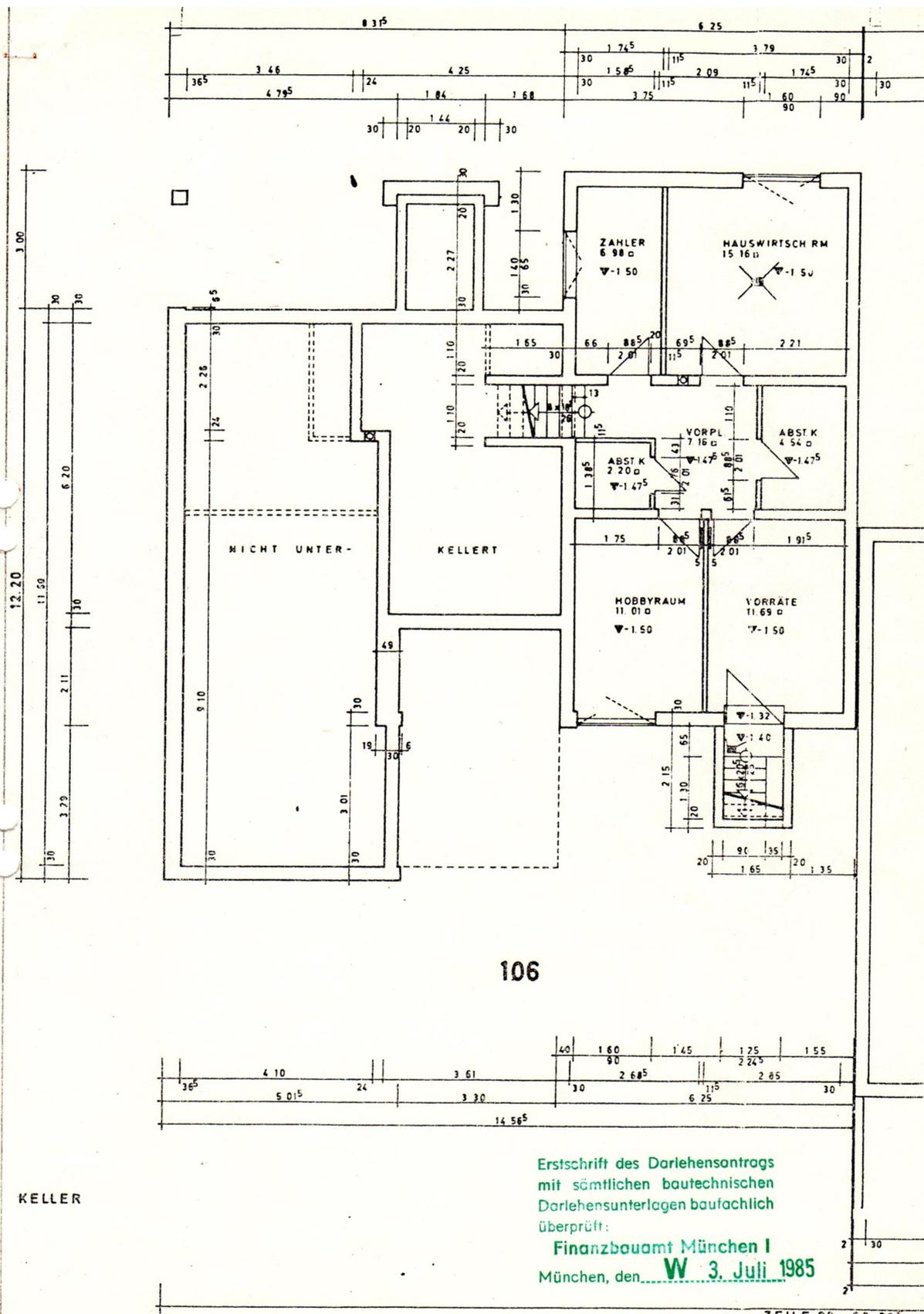
| | |
|------------------|---|
| 2100/0,7W | 2.100 EUR/m ² bei einer WGFZ von 0,7 |
| W | individuelles Wohnbaugelände (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen) |
| M | Geschossbaugelände (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen) |
| MK/25 | Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 25% (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -) |
| hG | „höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.) |
| G | „klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.) |
| G-hG | Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe) |
| S | Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan) |

| | |
|--------------------|--|
| E | Bauerwartungsland |
| • E | Bereiche mit städtebaulicher Überplanung |
| FZ | Freizeit- und Wochenendfläche |
| LW | Landwirtschaftsfläche |
| KG | Kleingartenfläche (auch Fläche im Voreigentum) |
| H | Waldfläche (ohne Bestockungswert) |
| SG | sonstige private Fläche |
| SN | Sondernutzungsfläche |
| — | Richtwertzone |
| 2500/2,5San | 2.500 EUR/m ² bei einer WGFZ von 2,5 |
| San | Sanierungsgebiet (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB) |
| — | Sanierungsblock |

1 Grundriss EG und OG



2 Grundriss Untergeschoss



106

KELLER

Erstschritt des Darlehensantrags
 mit sämtlichen bautechnischen
 Darlehensunterlagen baufachlich
 überprüft:
 Finanzbauamt München I
 München, den. **W** 3. Juli 1985

ZEILE 22 = 29.065

Grundriss Erdgeschoss 3D



Grundriss Untergeschoss 3D



Impressionen



Der überdachte Eingangsbereich aus dem Vorgarten betrachtet



Ausblick von der Essstube in den Garten



Blick von der Küche in den oberen Teil,
mit drei Schlafzimmern und zwei Bädern



Blick in die Küche



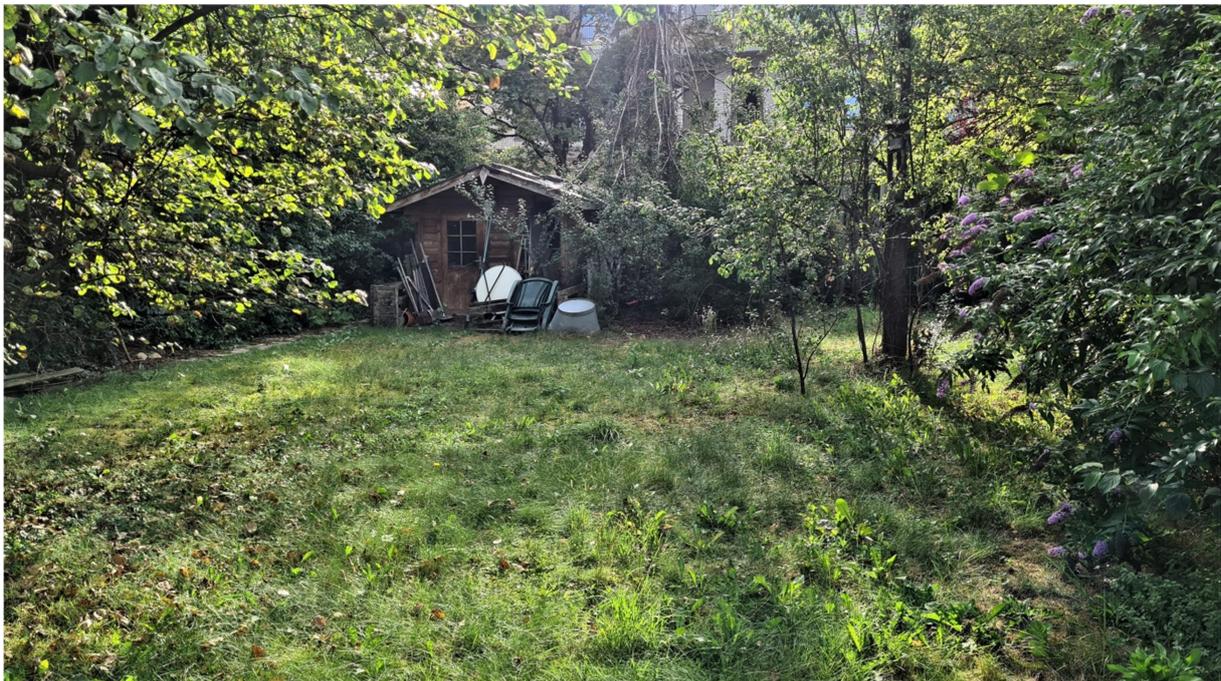
Die Küchenzeile



Hinunter in den Keller



Die Terrasse



Blick in den hinteren Teil des eingewachsenen Gartens