Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/011052

81827 MÜNCHEN

Zweifamilienhaus mit zusätzlicher Dachgeschosswohnung in Waldtrudering

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 336,73 m²	ca. 493 m²	10	1.800.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.800.000 €**
Kaufpreis pro m²	**5.345,53 €**
Wohnfläche	**ca. 336,73 m²**
Zimmer	**10**
Grundstücksfläche	**ca. 493 m²**
Verfügbar ab	**Ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2016**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1990**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**

Etagen	**2**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Balkone	**1**
Terrassen	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**laut Gesetz nicht erforderlich**

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



KI-bearbeitet: Wohnzimmer EG

Objektbeschreibung

Vielseitiges Mehrgenerationenhaus mit drei Wohneinheiten. Dieses großzügige Wohnhaus auf einem ca. 493 m² großen Grundstück im Münchner Stadtteil Waldtrudering bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und überzeugt insbesondere durch sein großzügiges Raumangebot. Das 1990 in massiver Ziegelbauweise errichtete Gebäude umfasst zwei großzügige Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sowie eine nachträglich ausgebaute Dachgeschosswohnung. Die Erdgeschosswohnung verfügt über vier Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Auf ca. 123,4 m² Wohnfläche bieten sich hier großzügige Platzverhältnisse. Die Terrasse mit anschließendem Garten erweitert den Wohnbereich auf angenehme Weise ins Freie. Die nahezu identisch geschnittene Wohnung im ersten Obergeschoss bietet ebenfalls vier Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Mit ca. 121,2 m² Wohnfläche und einem Balkon verfügt auch diese Einheit über ein attraktives Raumangebot. Im Dachgeschoss befindet sich eine weitere, ca. 92,1 m² große Wohnung mit zwei Zimmern, offener Wohnküche, Badezimmer und Balkon. Die baurechtliche Genehmigung dieser nachträglich geschaffenen Wohneinheit wird derzeit architektonisch vorbereitet. Alle drei Wohnungen sind über ein separates Treppenhaus erreichbar, sodass keine der Einheiten durch eine andere Wohnung betreten werden muss. Die massive Ziegelbauweise mit 36,5 cm starken Außenwänden, die vollständige Unterkellerung sowie die vorhandenen Kaminöfen und Kachelöfen unterstreichen den eigenständigen Charakter des Hauses. Ob als großzügiges Zuhause für mehrere Generationen oder als interessante Investitionsmöglichkeit mit perspektivisch drei separaten Eigentumswohnungen, diese Immobilie eröffnet unterschiedliche Nutzungsperspektiven. Eine Duplexgarage sowie ein zusätzlicher Abstellraum für Gartengeräte runden das Angebot ab.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Diese Immobilie befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet abseits der Hauptverkehrsstraßen im Münchner Stadtteil Waldtrudering. Die Umgebung ist geprägt von Ein-/Zweifamilienhäusern sowie kleinen, exklusiven Wohnanlagen mit teils sehr großzügigen Gärten. Die Infrastruktur ist hervorragend. Mit der Buslinie 185, Haltestelle Turnerstraße, erreicht man in Kürze die U- und S-Bahnhaltestelle Trudering, die an die Linien U2, U7, U8, S4 und S6 angebunden ist. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten finden sich an der nahegelegenen Wasserburger Landstraße. Vom kleinen Fachgeschäft bis hin zu den Filialen großer Supermarktketten ist hier alles vorhanden. Auch die Riem Arcaden laden bei jedem Wetter zu einem gemütlichen Einkaufsbummel ein. In der Umgebung befinden sich eine Grundschule sowie ein Gymnasium. Der Truderinger Wald eignet sich ideal zum Joggen. Für Wochenendausflüge in die Berge oder zum Münchener Flughafen bietet die Anschlussstelle Haar an der Autobahn A99 eine schnelle Anbindung. Die angebotene Immobilie befindet sich in einer wenig befahrenen Straße, wodurch ein ruhiges und sicheres Wohnen gewährleistet ist.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



KI-generiert: Küche im EG



KI-generiert: Kinderzimmer EG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



KI-generiert: Kinderzimmer EG



KI-generiert: Wohnzimmer 1. OG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



KI-generiert: Turmzimmer 1. OG



KI-bearbeitet: Bad im 1. OG

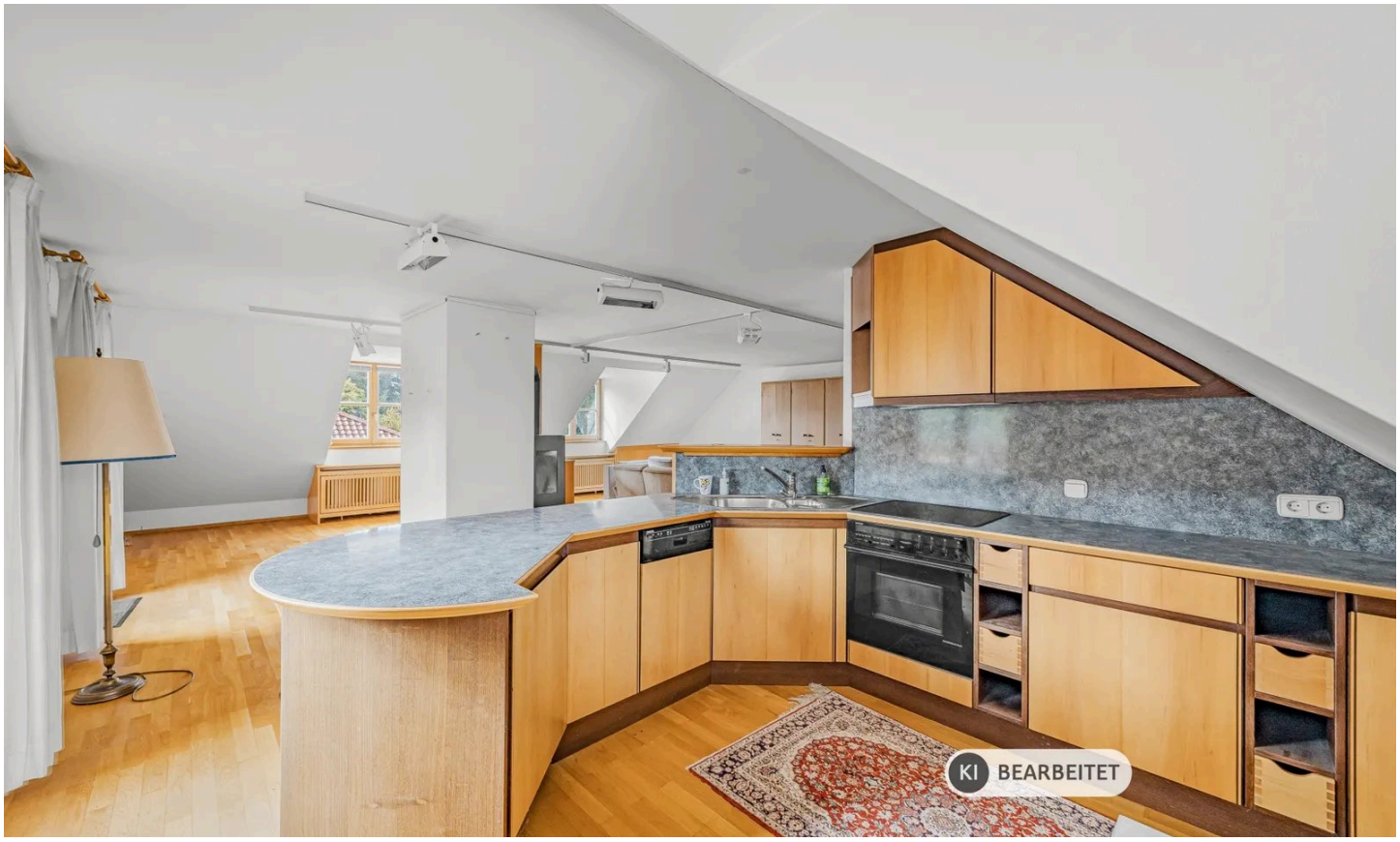
Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



KI-bearbeitet: Wohnzimmer DG



KI-bearbeitet: Küche im DG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



KI-bearbeitet: Bad im DG

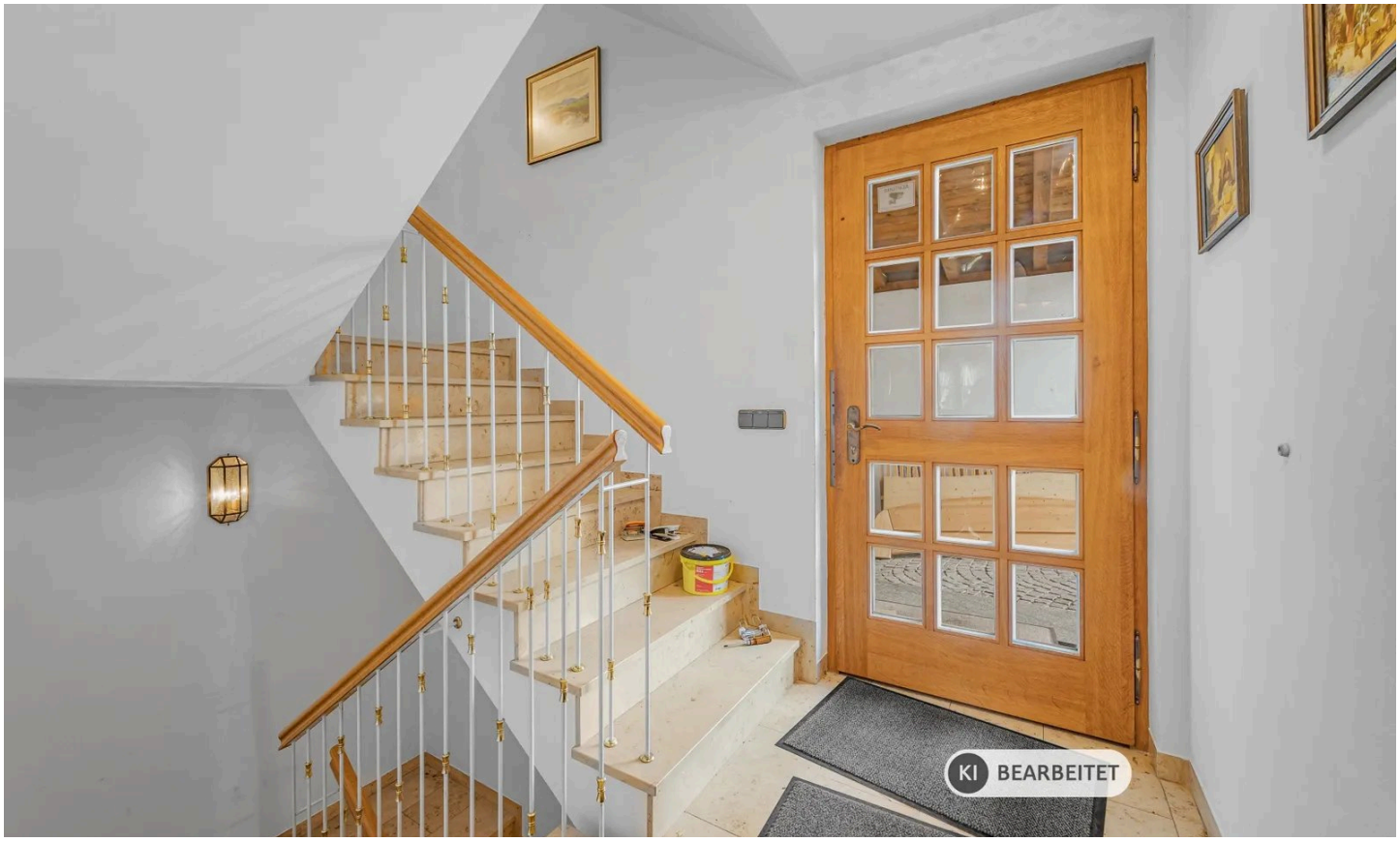


KI-bearbeitet: Loggia im DG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



KI-bearbeitet: Treppenhaus



KI-bearbeitet: Gästezimmer KG

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de



KI-bearbeitet: Außenansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

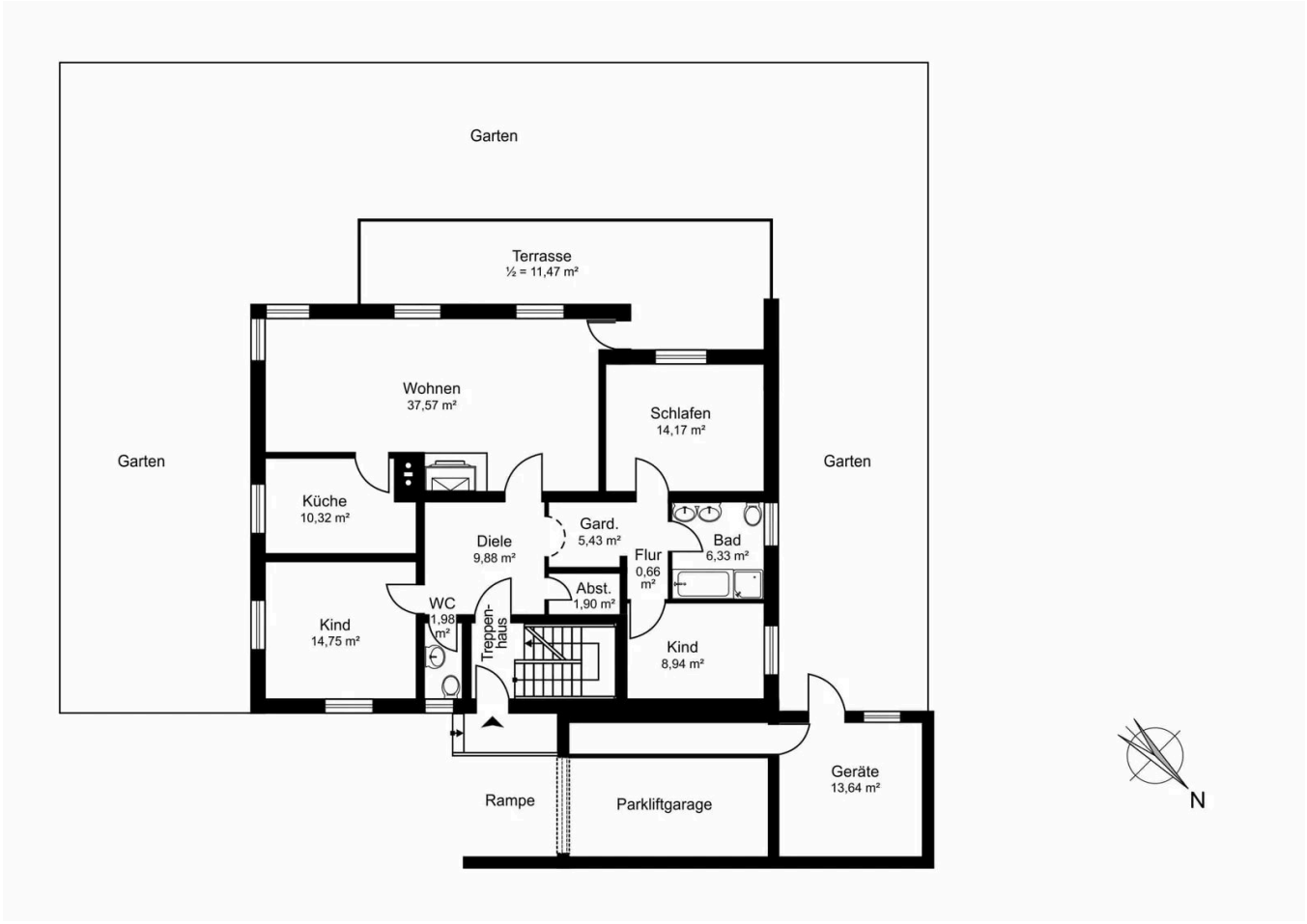
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Martin Schubert

Tel. 089 2167 595 31

Martin.Schubert@sis.de

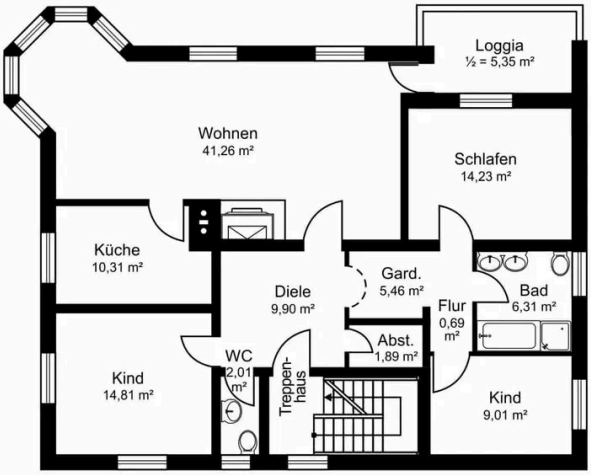


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de

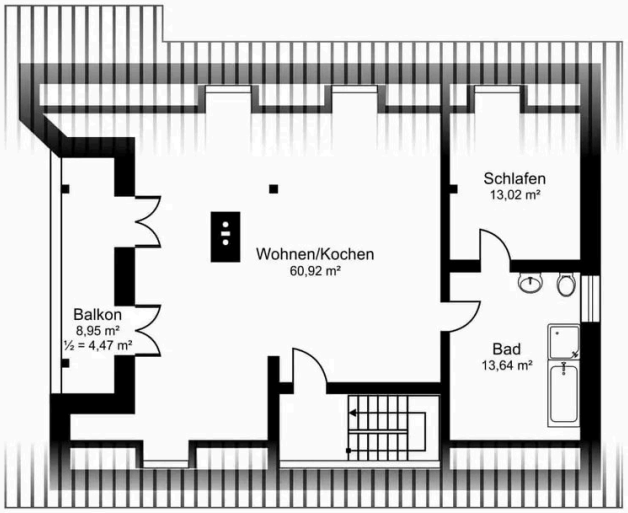


Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



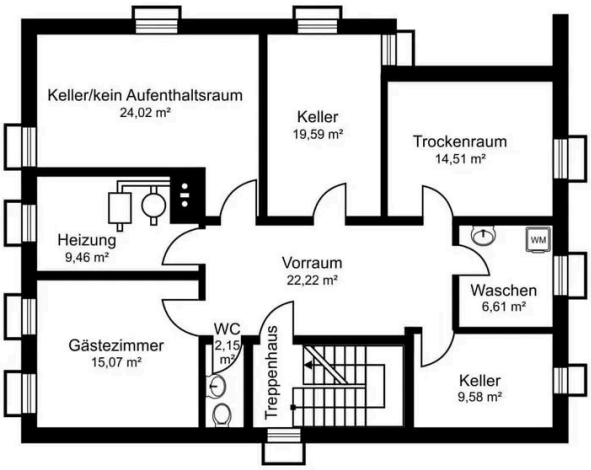


Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de

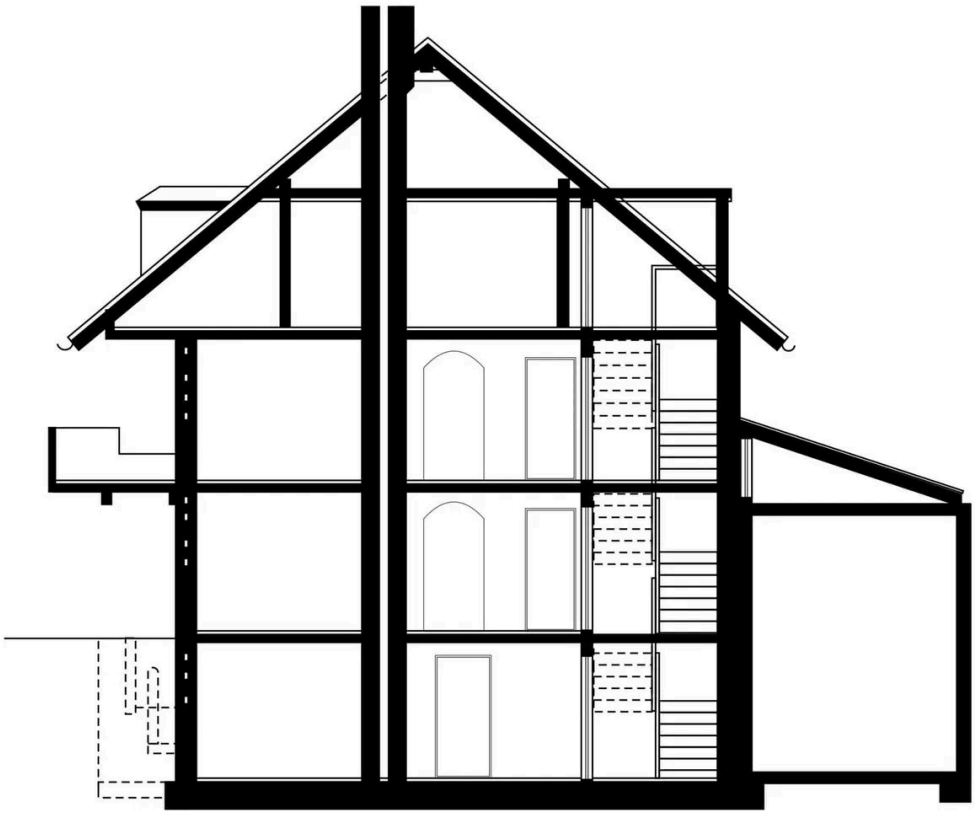


Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Gebäudeschnitt

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de

Ausstattung

— Ca. 336,7 m² Gesamtwohnfläche auf drei Wohnebenen

— Grundstück mit ca. 493 m²

— Zwei großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 123 m² Wohnfläche

— Zusätzliche 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 92 m² Wohnfläche

— Erdgeschosswohnung mit Terrasse und eigenem Garten

— Obergeschoss- und Dachgeschosswohnung jeweils mit Balkon

— Massive Ziegelbauweise mit 36,5 cm starken Außenwänden

— Separates Treppenhaus für unabhängig erreichbare Wohneinheiten

— Gaszentralheizung mit Brenner und Boiler aus 2016

— Kachelofen im Erd- und Obergeschoss sowie Kaminofen im Dachgeschoss

— Interessante Perspektive für Mehrgenerationenwohnen oder Kapitalanlage

— Potenzielle Aufteilung in drei separate Eigentumswohnungen (WEG-Teilung) vorstellbar

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheber-rechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Martin Schubert
Tel. 089 2167 595 31
Martin.Schubert@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Martin Schubert

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 31

E-Mail: Martin.Schubert@sis.de

Diese Immobilie online