Sparkassen Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014225

80997 MÜNCHEN

Freistehendes EFH auf über 500 m² großem Grundstück - ab sofort bezugsfrei, echte Werte kaufen!

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 115 m²	ca. 505 m²	4	920.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**920.000 €**
Kaufpreis pro m²	**8.000 €**
Wohnfläche	**ca. 115 m²**
Zimmer	**4**
Grundstücksfläche	**ca. 505 m²**
Verfügbar ab	**ab sofort bezugsfrei**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**1996**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1936**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Teilsaniert**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**

Bad mit	**Dusche, Fenster**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett, Marmor**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**04.11.2036**
Ausstellungsdatum	**05.11.2026**
Endenergieverbrauch	**275,9 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**H**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de

Erschließung	**voll erschlossen**	Heizungsart	**Zentralheizung**
Separate WCs	**1**	Energieausweis	**2014**

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Wohnbereich

Objektbeschreibung

Das hier zum Verkauf angebotene, frei stehende Einfamilienhaus wurde ursprünglich 1936 in Massivbauweise, voll unterkellert und zentral auf einem über ca. 500 m² real geteiltem Grundstück errichtet. 1996 erfolgte ein luxuriöser Wintergartenanbau mit zusätzlicher Unterkellerung. Hier entstand ein zusätzlicher hochwertiger Hobbyraum in Wohnraumqualität. Selbstverständlich gibt es eine abschließbare Einzelgarage auf dem Grundstück, welche großzügige Nebenfläche bietet - zuletzt als kleines Kunstatelier genutzt.

Das gepflegte Haus ist ab sofort bezugsfrei und kann kurzfristig ohne große Umbauten übernommen und bezogen werden:

Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen zentralen Eingangsbereich, von dem aus die einzelnen Räume des Erdgeschosses zugänglich sind. Die rechts gelegene Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befinden sich zunächst ein Gäste-WC mit Fenster sowie ein gegenüberliegendes Zimmer mit Parkettboden und Ostausrichtung. Dieses eignet sich gleichermaßen als Schlaf-, Gäste- oder Arbeitszimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Im weiteren Verlauf schließt sich die Küche an, die zugleich den Übergang zum Wohn- und Essbereich bildet. Die außergewöhnliche Einbauküche im Industriestil aus gebürstetem Edelstahl setzt dabei einen besonderen gestalterischen Akzent. Der markante schwarze Granitboden unterstreicht den individuellen Charakter dieses Raumes.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich mit Kamin und einem kürzlich überarbeiteten, hochwertigen Parkettboden. Besonders hervorzuheben ist der angrenzende Wintergarten mit seinen charakteristischen Sprossenfenstern. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Südterrasse.

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de

Im ausgebauten Dachgeschoss befinden sich ein großzügig dimensioniertes Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein geräumiges Tageslichtbad mit Dusche und WC.

Das vollständig unterkellerte Haus bietet darüber hinaus zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Besonders interessant ist der separat zugängliche, beheizte Hobbyraum mit wohnraumähnlicher Ausstattung und großzügigen Fensterflächen. Durch die ergänzende Dusche und ein separates WC eignet sich dieser Bereich beispielsweise als Rückzugsort, für Gäste oder als Arbeits- und Hobbybereich. Weitere Flächen stehen für die Haustechnik, die Waschmaschine sowie als praktische Abstellmöglichkeiten zur Verfügung.

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



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

Lagebeschreibung

Der 23. Stadtbezirk Allach-Untermenzing ist Heimat für derzeit mehr als 32.000 Münchnerinnen und Münchner. Die Verkehrsanbindung des Stadtteils ist optimal - mit der S-Bahn ist die Stadtmitte in knapp 15 Minuten bequem erreichbar. Auch der Anschluss an den Mittleren Ring bzw. die Autobahnen A99 sowie A8 ist gut.

Die Bushaltestelle X36 Spiegelbergstraße befindet sich unmittelbar vor dem hier angebotenen Objekt. In wenigen Haltestellen erreicht man den S-Bahnhof Allach (S2) sowie den U-Bahnhof Alte Heide (U6).

Sowohl in Bezug auf das Wohnidyll punktet dieser Stadtbezirk, doch gilt er auch als attraktiver Industriestandort für große Unternehmen. Die dörfliche Struktur hat Allach zu keiner Zeit verloren.

Der Allacher Forst mit seinem seltenen Auwald sowie die Angerlohe sorgen für einen hohen Freizeitwert und sind in wenigen Gehminuten erreichbar. In Untermenzing sorgt die Würm für besonderes Flair. Der relativ dünn besiedelte Stadtbezirk ist in den letzten Jahren immer beliebter geworden. Insbesondere Familien mit Kindern wohnen gerne im eher ruhigen Allach-Untermenzing, wobei die Altersstruktur insgesamt eher ausgewogen ist.

Es gibt viele Einkaufsmöglichkeiten und Schulen vor Ort. Der Botanische Garten, die Blutenburg oder das Westbad im benachbarten Pasing sorgen ebenfalls für einen hohen Freizeitwert dieses beliebten Stadtbezirks.

Herr Claudius Osterried
Tel. 089 2167 595 38
Claudius.Osterried@sis.de



Wohn - und Essbereich



Essbereich

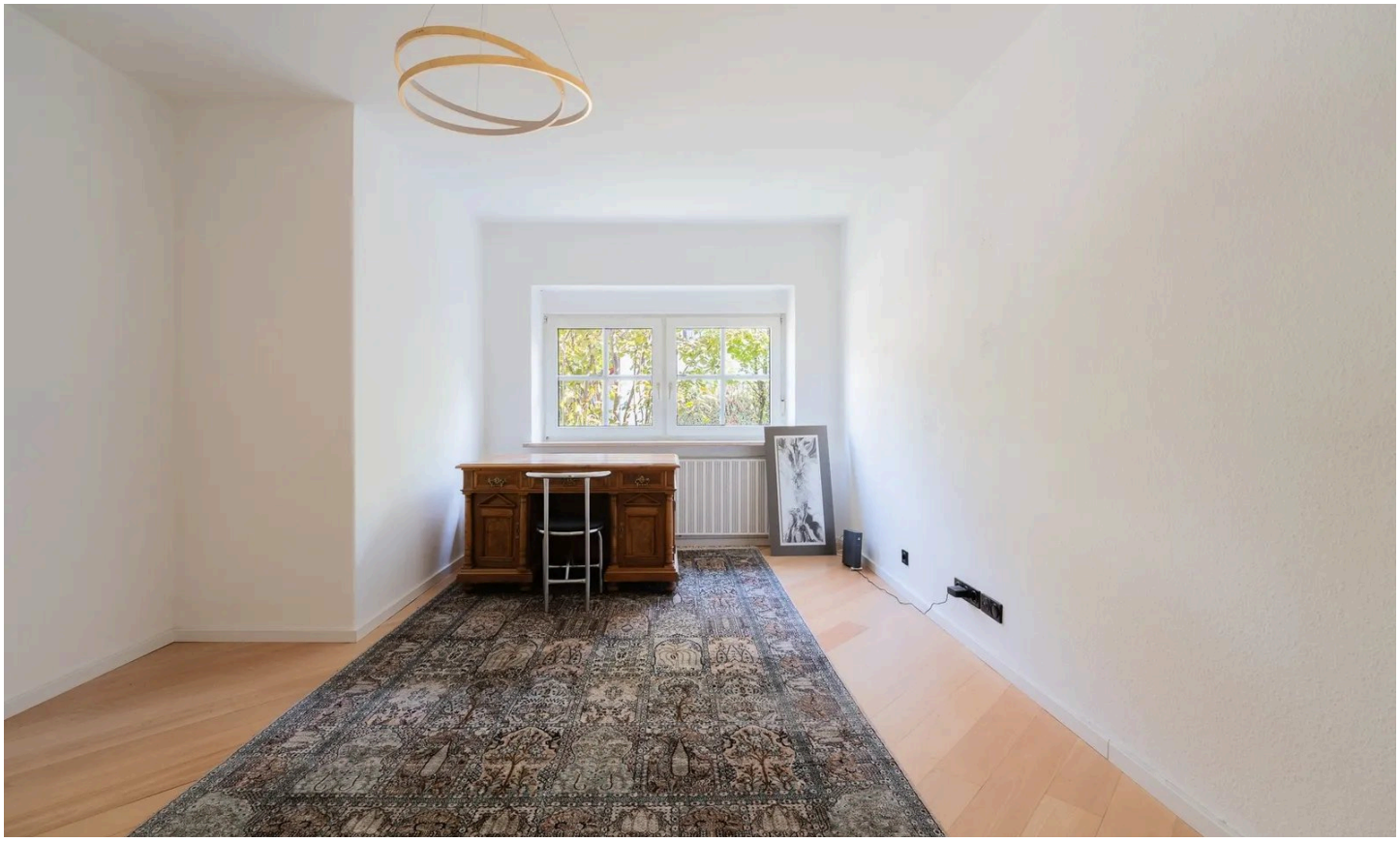
Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Industrieküche



Büro- oder Schlafzimmer

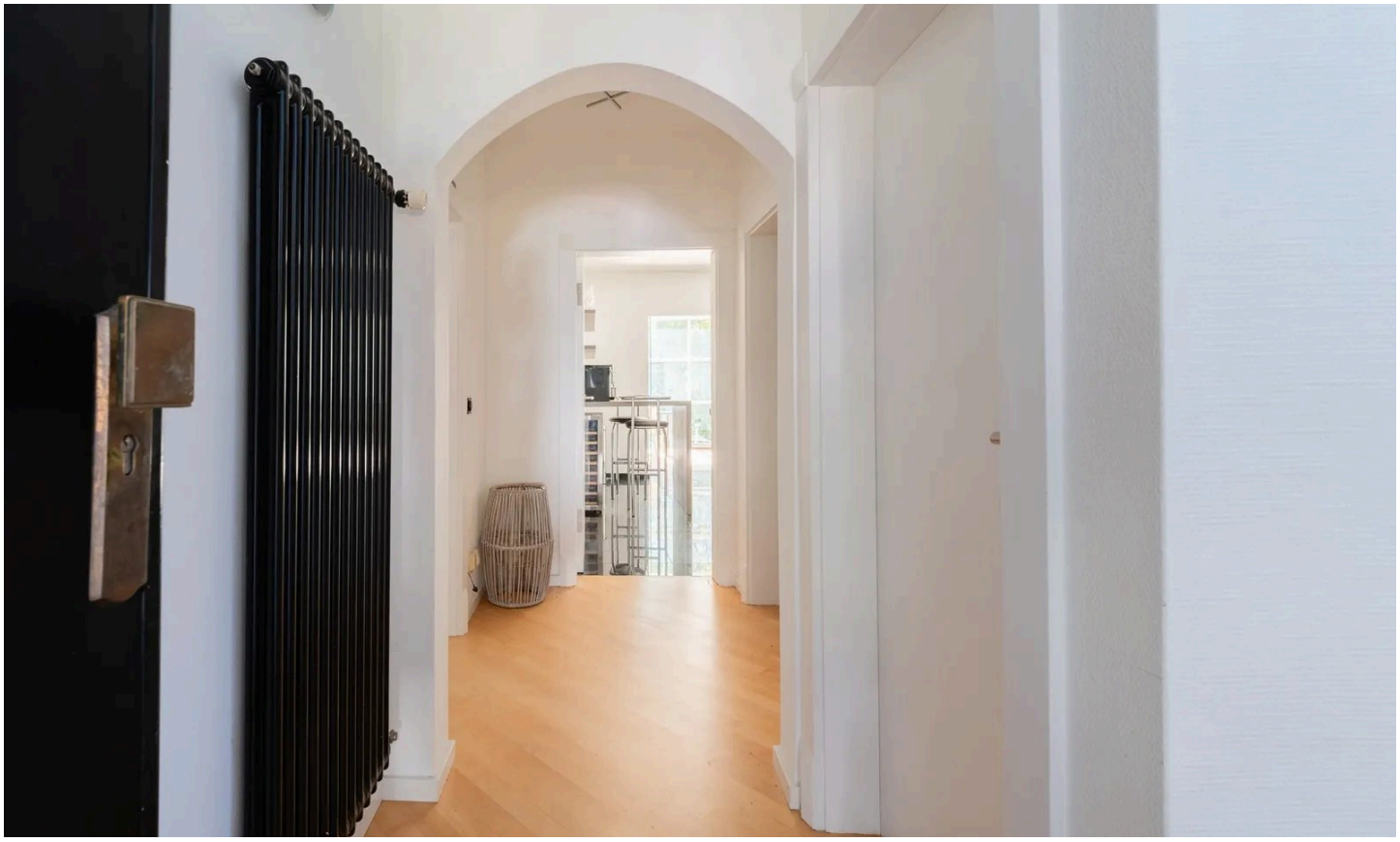
Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Gäste Toilette



Hauseingang

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Impression Garten



Impression Garten

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Whirlpoolhaus

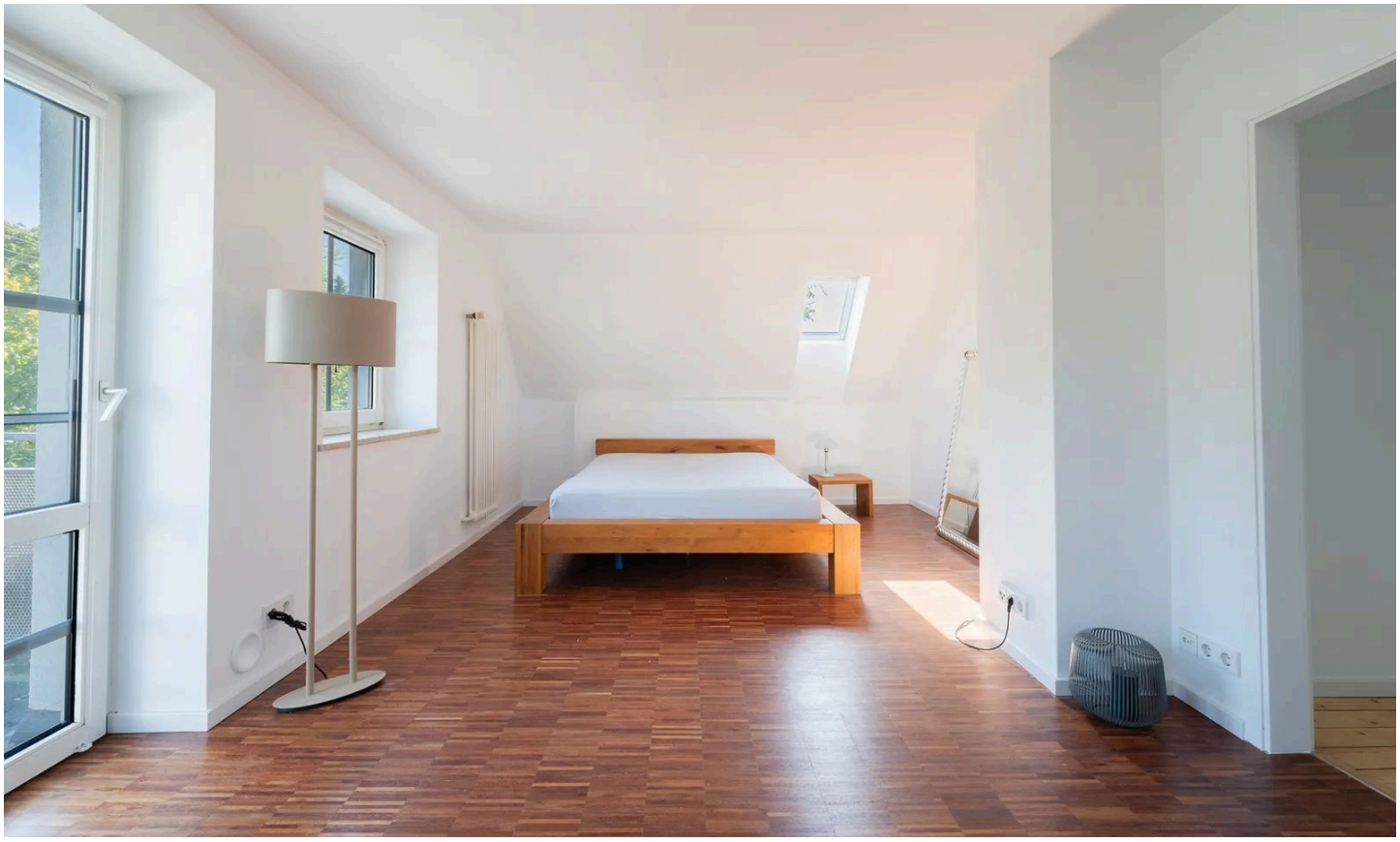


Garage und Nebenfläche

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Schlafzimmer OG

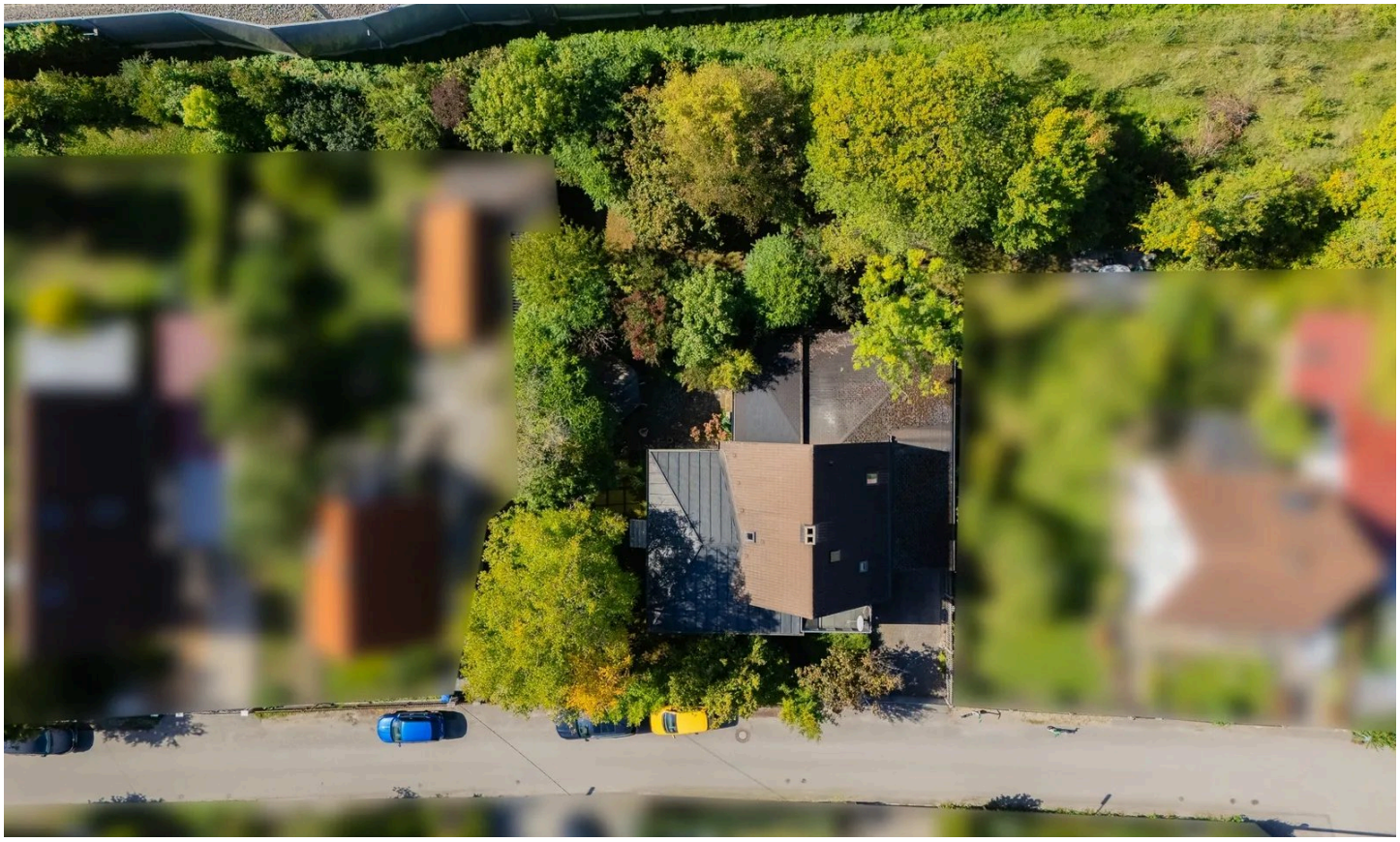


Tageslichtbad OG

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Topshot



Vogelperspektive

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Straßenansicht

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Bushaltestelle nur rund 500 m entfernt

— Hobbyraum in Wohnraumqualität (gefühlt wie eine Einliegerwohnung)

— Sofort bezugsfrei

— Lichtdurchfluteter Wintergartenanbau 1996

— Industrieküche

— Voll unterkellert

— Gäste-WC

— Kamin

— Lage innerhalb einer Sackgasse

— Umgeben von vielen Grünflächen

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich 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 Claudius Osterried

Tel. 089 2167 595 38

Claudius.Osterried@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Claudius Osterried

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 38

E-Mail: Claudius.Osterried@sis.de

Diese Immobilie online