Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/014032

80997 MÜNCHEN

Gepflegte Doppelhaushälfte mit schönem Südgarten und durchdachtem Grundriss

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 146 m²	ca. 378 m²	6	1.100.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.100.000 €**
Kaufpreis pro m²	**7.534,25 €**
Wohnfläche	**ca. 146 m²**
Zimmer	**6**
Grundstücksfläche	**ca. 378 m²**
Verfügbar ab	**nach Absprache**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**2014**
Zustand	**Gepflegt**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**

Boden	**Fliesen, Parkett**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Stellplatz · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**21.10.2036**
Ausstellungsdatum	**23.10.2026**
Endenergiebedarf	**24,48 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Wesentlicher Energieträger	**Elektroenergie**
Befeuerungsart	**Elektro**
Heizungsart	**Zentralheizung, Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



KI-bearbeitet: Terrasse

Objektbeschreibung

Die gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2014 bietet mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² auf einem ca. 378 m² großen Grundstück ein ansprechendes Zuhause mit großzügigem Platzangebot und einer durchdachten Raumaufteilung.
Das Haus erstreckt sich über drei Wohnebenen und überzeugt durch helle, freundlich gestaltete Räume sowie einen gepflegten Gesamtzustand. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und eröffnen den Blick in den Garten. Von hier aus gelangt man auf die überdachte Terrasse, die den Wohnbereich ins Freie erweitert. Die separate, geräumige Küche bietet ausreichend Platz und Stauraum. Ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.
In den oberen Geschossen stehen drei vielseitig nutzbare Zimmer zur Verfügung, die sich je nach individuellem Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer einrichten lassen. Die Badezimmer sind hell gestaltet und bieten zeitgemäßen Komfort. Dachschrägen verleihen den zwei Zimmern im Dachgeschoss einen besonderen Charakter.
Der liebevoll angelegte Garten mit großzügiger Rasenfläche, eingewachsenen Gehölzen und geschützter Terrasse bietet viel Raum für Erholung und gesellige Stunden im Freien. Eine Einzelgarage mit direktem Zugang in den Garten ergänzt das Angebot.

Hinsichtlich der Verfügbarkeit bieten die Eigentümer Flexibilität: Ein bezugsfreier Erwerb ist nach Absprache möglich. Alternativ können sich die derzeitigen Eigentümer vorstellen, für einen noch zu vereinbarenden Zeitraum, als Mieter im Haus wohnen zu bleiben.
Insgesamt bietet diese gepflegte Doppelhaushälfte eine gelungene Verbindung aus großzügigem Wohnen, einem schönen Garten und flexiblen Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien und Paare mit entsprechendem Platzbedarf.

Frau Maren von Molitor
Tel. 089 2167 595 46
Maren.von.Molitor@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich im nordwestlichen Münchner Stadtteil Allach-Untermenzing, in unmittelbarer Nähe zur Gemeinde Karlsfeld. Die Lage verbindet ein gewachsenes Wohnumfeld mit einer guten Infrastruktur und einer verkehrsgünstigen Anbindung an die Münchner Innenstadt sowie das Umland.
Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Supermärkte wie Edeka und Netto, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Einzelhandelsgeschäfte befinden sich in der näheren Umgebung. Auch die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Allgemein- und Fachärzte sowie Zahnarztpraxen gewährleistet. Kindergärten, Schulen und weitere Betreuungseinrichtungen ergänzen das familienfreundliche Angebot.
Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet insbesondere der nahegelegene S-Bahnhof Karlsfeld mit der Linie S2, die eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt ermöglicht. Ergänzende Busverbindungen erschließen die umliegenden Stadtteile und Gemeinden. Mit dem Pkw bestehen über die Dachauer Straße sowie die umliegenden Hauptverkehrsachsen gute Verbindungen in das Münchner Stadtgebiet und zum überregionalen Straßennetz.
Auch hinsichtlich der Freizeitgestaltung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Der Karlsfelder See mit seinen großzügigen Liegewiesen, Spazierwegen und Bademöglichkeiten ist ein beliebtes Naherholungsziel. Die Grünflächen entlang des Würmkanals sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege laden zu Aktivitäten im Freien ein. Sportvereine, gastronomische Angebote und weitere Freizeiteinrichtungen in Allach und Karlsfeld ergänzen das Angebot. Für ausgedehntere Einkaufsmöglichkeiten bieten sich unter anderem das Olympia-Einkaufszentrum sowie die Münchner Innenstadt an.
Insgesamt überzeugt der Standort durch die Verbindung aus städtischer Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und einem abwechslungsreichen Naherholungsangebot.

Frau Maren von Molitor
Tel. 089 2167 595 46
Maren.von.Molitor@sis.de



Essbereich



Ankleidezimmer

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



Küche



Badezimmer

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



Kinderzimmer



Flur

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



Badezimmer im Dachgeschoss



Wohnzimmer

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



Kinderzimmer



Dachgeschosszimmer

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

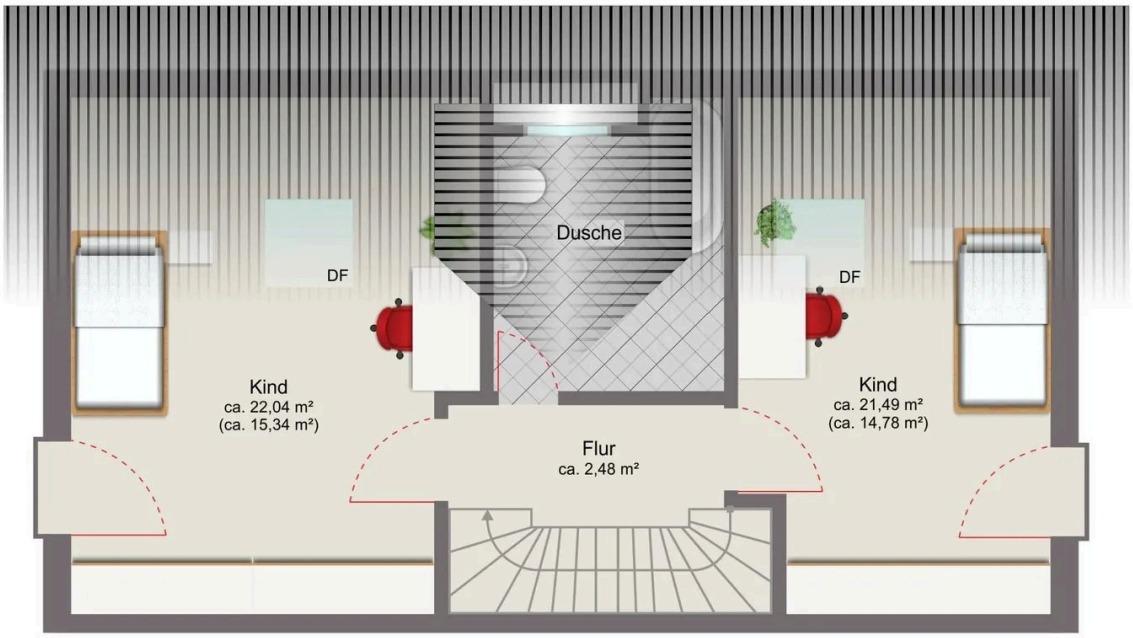
25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



Dachgeschoss

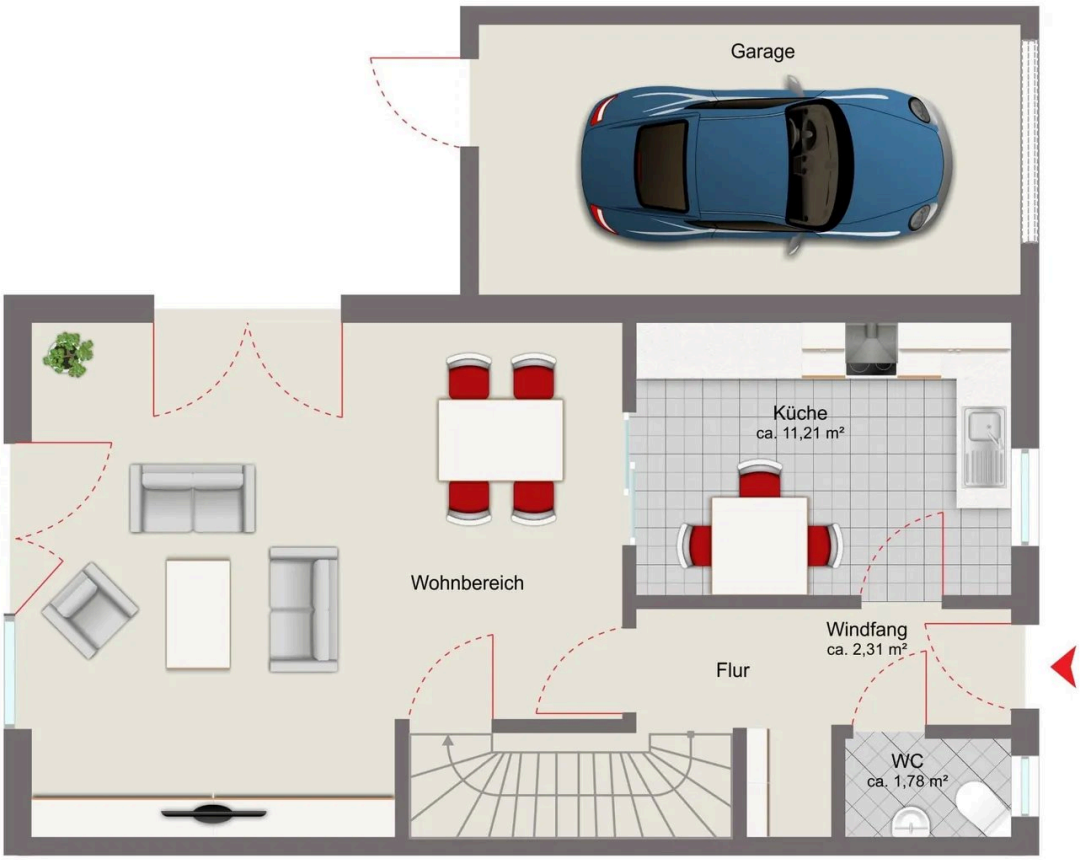
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de

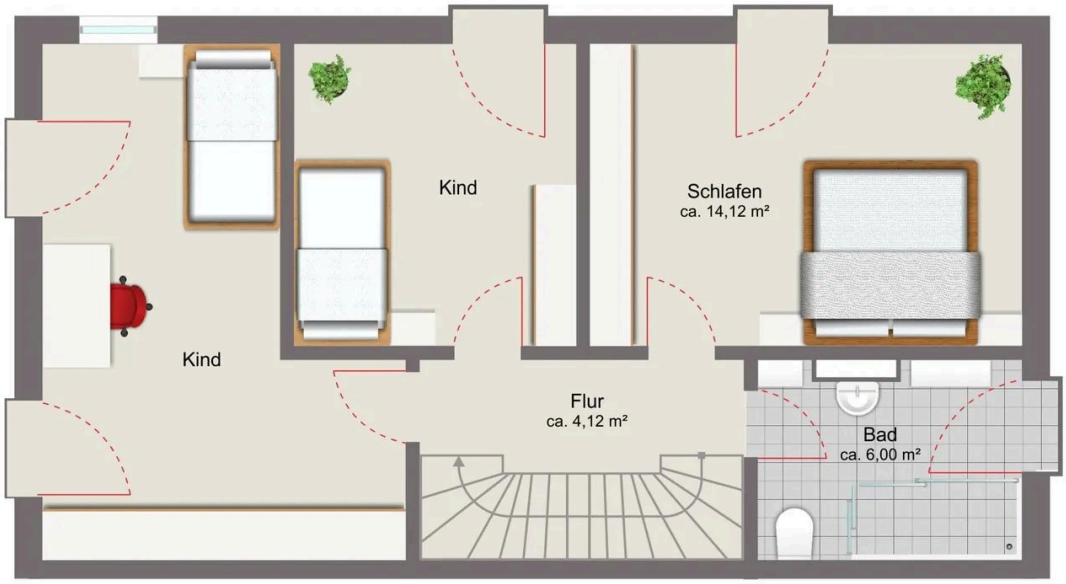


Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Maren von Molitor
Tel. 089 2167 595 46
Maren.von.Molitor@sis.de



1. Obergeschoss

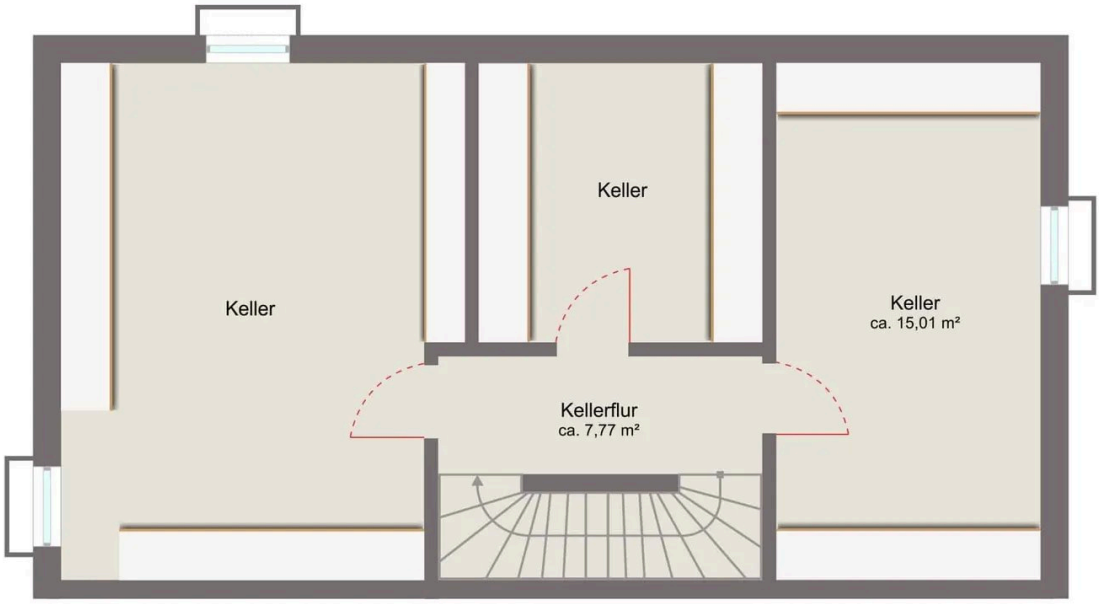
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Maren von Molitor

Tel. 089 2167 595 46

Maren.von.Molitor@sis.de



Untergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Maren von Molitor
Tel. 089 2167 595 46
Maren.von.Molitor@sis.de

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.

Frau Maren von Molitor
Tel. 089 2167 595 46
Maren.von.Molitor@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Maren von Molitor

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 46

E-Mail: Maren.von.Molitor@sis.de

Diese Immobilie online