Sparkassen
Immobilien-Service



**Objekt-Nr. 1/20/020-021/015645**

81377 MÜNCHEN

# Familienglück im Blumenviertel. Großzügiges Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Haderns.

| WOHNFLÄCHE | GRUNDSTÜCKSFLÄCHE | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 243 m² | ca. 710 m² | 6 | 2.550.000 € |



Haus zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **2.550.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **10.288,07 €** |
| Wohnfläche | **ca. 243 m²** |
| Zimmer | **6** |
| Nutzfläche | **ca. 100 m²** |
| Grundstücksfläche | **ca. 710 m²** |
| Verfügbar ab | **Oktober 2026** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| Modernisierungen | **2026** |
| Einliegerwohnung vorhanden | **Ja** |
| Baujahr | **1978** |
| Kategorie | **Gehoben** |
| Zustand | **Gepflegt** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Dachform | **Satteldach** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Erschließung | **voll erschlossen** |

| | |
|---|---|
| Bad mit | **Dusche, Fenster** |
| Küche | **Einbauküche** |
| Boden | **Fliesen, Parkett** |
| Kamin | **Ja** |
| Sauna | **Ja** |
| Abstellraum | **Ja** |
| Gartennutzung | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Stellplatz · Anzahl | **3** |
| Energieausweistyp | **Bedarf** |
| Gültig bis | **22.07.2036** |
| Ausstellungsdatum | **23.07.2026** |
| Endenergiebedarf | **208,7 kWh/(m²a)** |
| Energieeffizienzklasse | **G** |
| Wesentlicher Energieträger | **Öl** |
| Befeuerungsart | **Öl** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Schön eingewachsener Garten

## Objektbeschreibung

Es gibt Häuser, die überzeugen durch ihre Größe. Und es gibt Häuser, die bereits beim Betreten das Gefühl vermitteln, angekommen zu sein. Diese außergewöhnlich gepflegte Immobilie vereint beides auf eindrucksvolle Weise.

Auf einem rund 710 m² großen Grundstück präsentiert sich dieses hochwertig modernisierte und laufend instand gehaltene Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 243 m². Großzügige Räume, hochwertige Materialien und eine zeitlose Architektur schaffen ein einzigartiges Wohnambiente.

Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist ihre außergewöhnliche Hausbreite. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich komfortabel auf lediglich zwei Wohnebenen und vermittelt dadurch ein offenes, weitläufiges Raumgefühl, das heute nur noch selten zu finden ist.

Herzstück des Hauses ist der offen gestaltete Wohn, Ess-und Kochbereich. Großzügige Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen fließende Übergänge zur sonnigen Terrasse und in den liebevoll angelegten Garten. Der hochwertig gestaltete Kamin verbindet Wohn-und Essbereich auf elegante Weise und ist von beiden Seiten aus sichtbar. So entsteht in beiden Bereichen eine warme, behagliche Atmosphäre und ein besonderer Mittelpunkt des Hauses.

Die hochwertige Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Raumkonzept ein und unterstreicht den repräsentativen Charakter dieser Wohnebene.

Ein zusätzlicher Zugang verleiht der Immobilie ein hohes Maß an Flexibilität und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ein modernes Duschbad mit Rainshower sowie ein exklusiver Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken schaffen einen privaten Rückzugsort für Erholung und Entspannung.

Im Obergeschoss befinden sich vier gut geschnittene Schlafzimmer sowie ein großzügiges Familienbad. Die durchdachte Raum-

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

aufteilung bietet ideale Voraussetzungen für das Familienleben. Gleichzeitig eröffnet die vorhandene Erschließung des Hauses interessante Nutzungsmöglichkeiten für Homeoffice, Mehrgenerationenwohnen oder das Zusammenleben mit älteren Kindern, ohne den Charakter eines klassischen Einfamilienhauses zu verändern.

Auch das Untergeschoss überzeugt mit deutlich mehr als klassischer Nutzfläche. Zwei großzügige Hobbyräume bieten vielseitige Verwendungsmöglichkeiten.

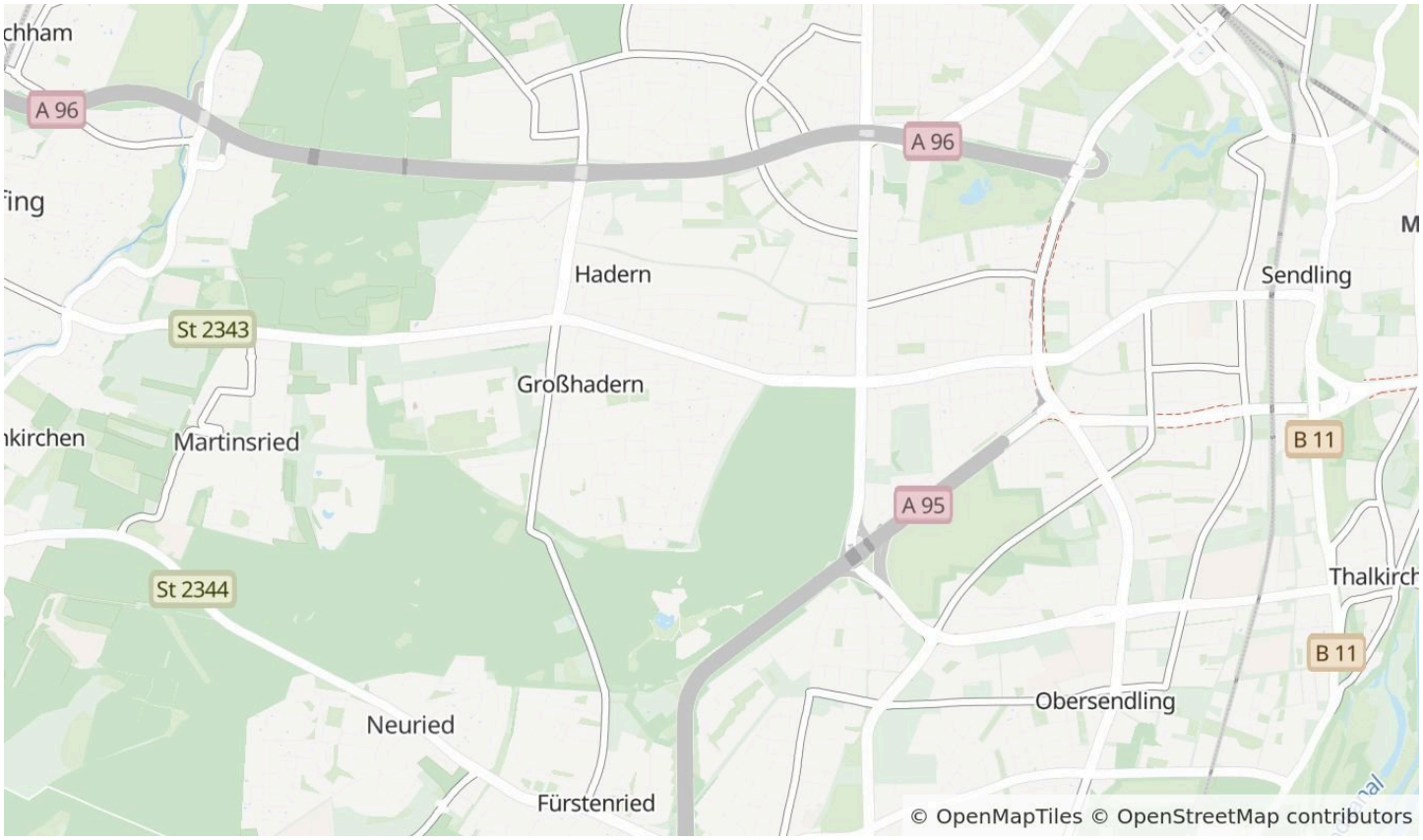
Der liebevoll angelegte und eingewachsene Garten bildet eine grüne Oase mit hoher Privatsphäre. Die sonnige Terrasse lädt zum Verweilen ein und macht den Außenbereich zu einem idealen Ort für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Garage sowie weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

Ein Zuhause, das nicht nur durch seine Größe und hochwertige Ausstattung überzeugt, sondern vor allem durch eine Wohnqualität, die vom ersten Moment an begeistert.

Der Energieausweis wird erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de




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

# Lagebeschreibung

Der Münchner Stadtteil Hadern zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Die gewachsene Nachbarschaft mit überwiegend Einfamilienhäusern, viel Grün und einem familienfreundlichen Umfeld verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie zahlreiche Cafés und Restaurants befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar. Ebenso stehen Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen in kurzer Entfernung zur Verfügung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung zur U Bahnlinie U6 sowie in die umliegenden Stadtteile und die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto profitieren Sie von der guten Erreichbarkeit der Autobahnen A95, A96 und A99.

Zahlreiche Grünanlagen, Sporteinrichtungen sowie Spazier-und Radwege unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser beliebten Wohnlage. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit den Vorzügen einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur – eine ideale Kombination für Familien und alle, die stadtnah wohnen möchten.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Zugang zum Haus

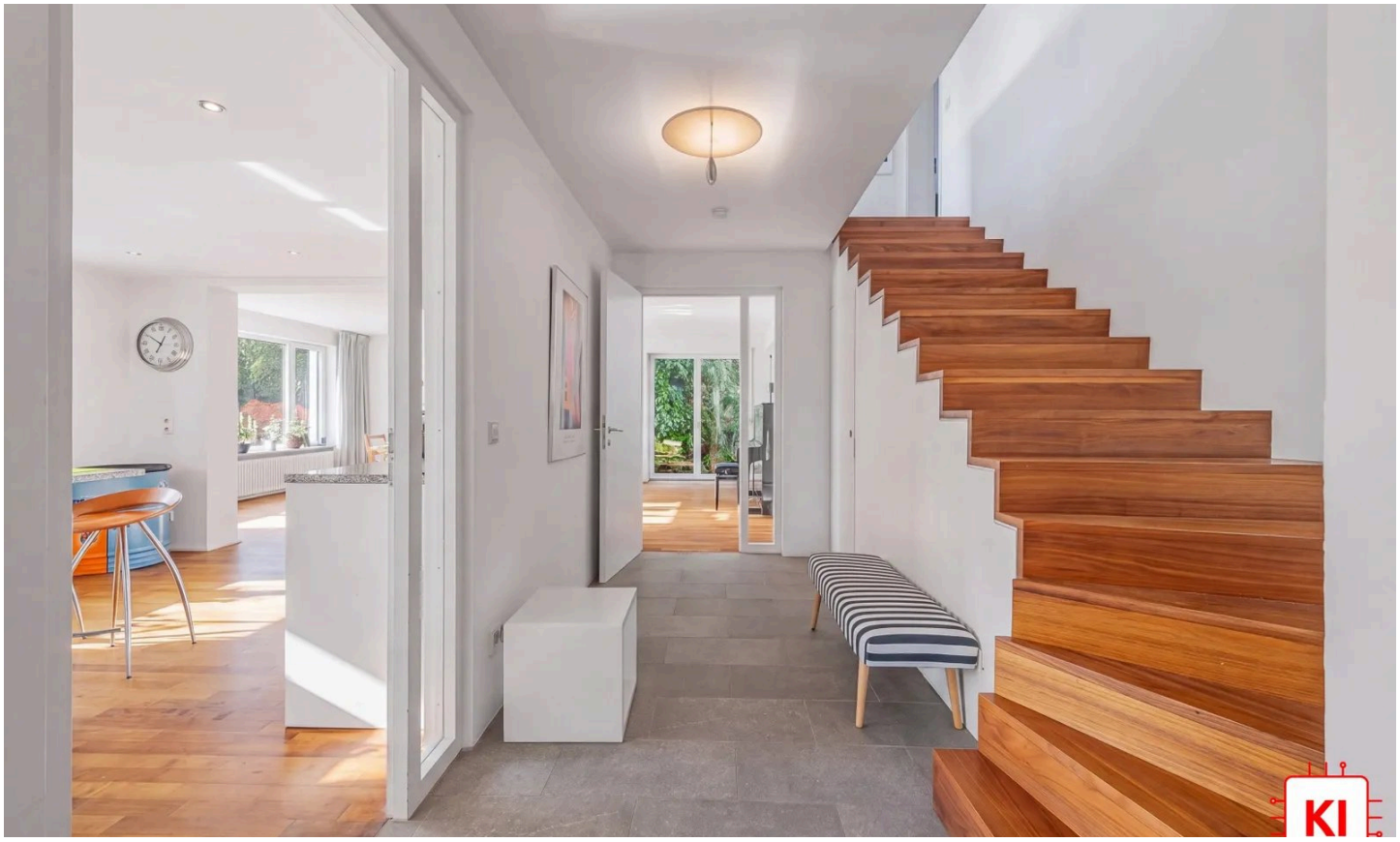


Blick auf das Haus

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de




KI-generiert: Entreé



Großzügiger Koch-/Essbereich

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de




KI-generiert: Einbauküche



Platz für die große Familie

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de




KI-generiert: Wohnbereich



Bereich im OG

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Zimmer 4



KI-generiert: Zimmer 2

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Duschbad mit Rainshower



Großes Duschbad

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Sauna



Zweiter Hauseingang

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Balkon mit Gartenblick

Sparkassen Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de

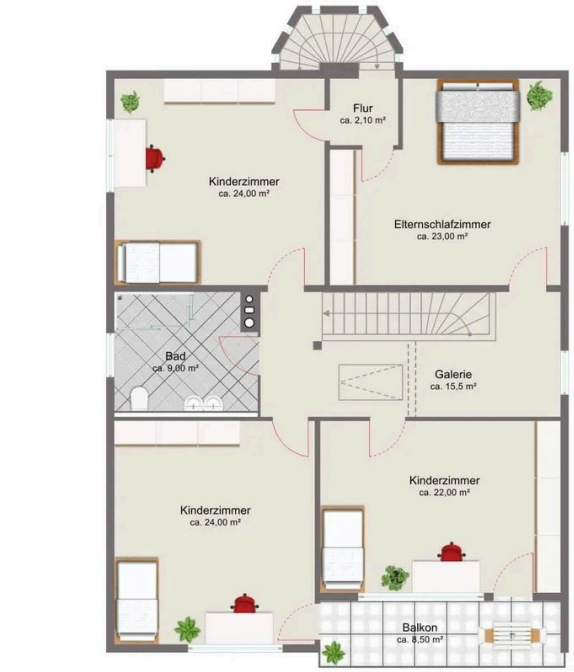



Erdgeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de




Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de




Untergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

# Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Hobbyraum

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Ca. 243 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen

— Ca. 710 m² sonniges Grundstück

— Umfangreich modernisiert sowie laufend instand gehalten

— Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit beeindruckendem Raumgefühl

— Stilvoller, beidseitig einsehbarer Kamin zwischen Wohn- und Essbereich

— Hochwertige Einbauküche mit Kochinsel

— Vier Schlafzimmer auf einer Ebene

— Großzügiges Familienbad

— Wellnessbereich mit Sauna und Tauchbecken

— Großzügige Hobbyräume mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

— Zwei Hauseingänge mit flexibler Grundrissgestaltung

— Ideal für Familien, Homeoffice oder Mehrgenerationenwohnen

— Liebevoll angelegter, eingewachsener Garten mit hoher Privatsphäre

— Sonnige Terrasse in Südwest-Ausrichtung

— Garage sowie zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück

# 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 Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



## Ihr Ansprechpartner


### Frau Jessica Gesenberg

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de


Diese Immobilie online