



80689 München

Familiengerechte Doppelhaushälfte in zeitlos moderner Ästhetik mit Solarthermie



1.560.000 €

Kaufpreis

164 m²

Wohnfläche

246 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Sarah Bisada

Tel.: +49 89 15 94 55-63

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	164 m²
Nutzfläche	219 m²
Grundstücksfläche	246 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	1. September
--------------	--------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.560.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.09.2034
Baujahr (Haus)	2004
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	62.5
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	2004
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Buchen-Stabparkett auf allen drei Wohngeschossen (ausgenommen Eingangsbereich und Bäder) und im Hobbyraum
- Fußbodenheizung auf allen drei Wohnetagen und im Hobbyraum, separat regulierbar
- Einbauküche (erneuert in 2012) mit grauen Fronten, ausgestattet mit breitem, flächenbündigem Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dampfgarer, Geschirrspüler, Kühlschrank (alles Miele), Edelstahlspüle (Blanco) mit Armatur
- Tageslichtbad (Obergeschoss), gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden und weißen Wandfliesen samt Zierfries, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Waschbecken (Villeroy & Boch), Armaturen von hansgrohe, Spiegel und WC
- Tageslicht-Duschbad (Dachgeschoss), analog zum Bad im Obergeschoss gestaltet, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken (Villeroy & Boch), Armaturen von hansgrohe, Spiegel und WC
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Sonnenschutz-Rollläden sowie Schiebeläden
- Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich
- Dachterrasse mit Strom- und Wasseranschluss
- Süd-West-Garten mit Südterrasse, Strom- und Wasseranschluss
- Gegensprechanlage
- Einzelgarage



Beschreibung

Diese helle, freundliche Doppelhaushälfte besitzt eine perfekte Süd-West-Ausrichtung und bietet eine Wohnfläche von ca. 164 m², die sich über drei Wohngeschosse verteilt. Das Raumangebot umfasst einen attraktiven Wohn-/Essbereich mit anschließender offener Küche im Erdgeschoss, zwei Kinderzimmer, ein Homeoffice und ein Bad im Obergeschoss sowie eine lichterfüllte Masteretage mit Dachterrasse. Im Untergeschoss kommen ein heller, wohnlich gestalteter Hobbyraum sowie Hauswirtschafts- und Abstellflächen hinzu. Ein sonniger Südwestgarten erweitert das Wohnen nach draußen. Komplettiert wird das Objekt durch eine Einzelgarage.

Das Objekt stammt aus dem Baujahr 2004 und befindet sich in gepflegtem Zustand. Buchenparkett mit Fußbodenheizung, eine moderne graue Einbauküche mit Miele-Geräten aus dem Jahr 2012, weiße Innentüren, elektrische Metall-Raffstores und ein Kaminanschluss im Wohn-/Essbereich schaffen ein Zuhause mit Wohlfühlambiente. Die Gasheizung wird durch eine Solarthermie-Anlage unterstützt. Das Objekt ist bis 01.09.2026 vermietet.

Hervorzuheben ist die familienfreundliche Lage auf einem real geteilten Grundstück in einer reinen Anwohnerstraße, eingebettet in ein intaktes Wohnviertel. Am nahegelegenen Willibaldplatz gibt es Einkaufsmöglichkeiten. Auch Kitas und Schulen aller Sparten stehen in Laim zur Auswahl. Zusätzlich wird diese Lage in den nächsten Jahren durch die Fortführung der U5 vom Laimer Platz bis nach Pasing aufgewertet; in diesem Rahmen entsteht nur wenige Schritte entfernt an der Gotthardstraße die neue U-Bahnhaltestelle „Baumschule Laim“.

Lage

Im Münchner Westen zählt Laim zu den besonders gesuchten Lagen. Das gewachsene Stadtviertel wird in Teilen von historischer Bebauung auf großen Grundstücken geprägt. Grünflächen, Kleingartenanlagen und das Westbad mit seinem alten Baumbestand schaffen in der nahen Umgebung herrlich grüne Oasen, die Laim so lebenswert machen. Insbesondere Familien schätzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Die exklusiv von uns angebotene Haushälfte befindet sich in zurückversetzter, grüner Gartenlage inmitten einer intakten Wohngegend. Am nahen Willibaldplatz und an der Fürstenrieder Straße sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs vorhanden, außerdem Ärzte, Banken, Apotheken, eine Post, eine Filiale der Stadtbibliothek, das Neue Rex Filmtheater am Agricolaplatz und viele weitere Annehmlichkeiten. In Laim sind städtische und private Kitas vorhanden. Bilinguale Angebote stehen im benachbarten Nymphenburg zur Auswahl.

Der idyllische Laimer Anger mit der Pfarrkirche St. Ulrich zeugt noch von der dörflichen Vergangenheit des Viertels; hier findet freitags ein beliebter Wochenmarkt statt. Das Westbad (Frei- und Hallenbad), der SV München Laim und der ESV bieten in kurzer Entfernung umfangreiche Sportmöglichkeiten für die ganze Familie.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH



und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.





