80995 München

Ca. 880 m² großes Grundstück! - Einfamilienhaus mit Gestaltungspotential

Kaufpreis
990.000 €

Wohnfläche
196 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tim Wrona
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	338 m²
Wohnfläche	196 m²
separate WCs	1
Zimmer	5
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Grundstücksfläche	880 m²
vermietbare Fläche	196.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1985
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.05.2036
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchkennwert	137.90

Zustand

Baujahr	1968
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Kamin	Ja
Sauna	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten

Objekt-Titel

Ca. 880 m² großes Grundstück! - Einfamilienhaus mit Gestaltungspotential

Lage-Beschreibung

Attraktive Lage im Münchner Norden mit hohem Entwicklungspotenzial

Das Einfamilienhaus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Stadtteil Feldmoching, einer der grünsten und familienfreundlichsten Wohnlagen Münchens. Das Umfeld ist geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern und bietet damit ein angenehmes, gewachsenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Online-ID:
ZQQENDKC

Objekt-Nr.:
8301-TW

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Dank der hervorragenden Infrastruktur sind sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs bequem erreichbar. Supermärkte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der S- und U-Bahnhof Feldmoching (S1 / U2) ist nur wenige Fahrminuten entfernt und bietet eine direkte Anbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Flughafen. Mehrere Buslinien und schnelle Wege zu den Autobahnen A92 und A99 sorgen zudem für eine optimale Verkehrsanbindung in alle Richtungen.

Erholungsflächen wie der Lerchenauer See, der Fasaneriesee und weitläufige Grünanlagen befinden sich in kurzer Entfernung und laden zu Freizeitaktivitäten und Spaziergängen ein. Gleichzeitig sind größere Einkaufszentren und Freizeitangebote im nahen Umfeld bequem erreichbar.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und stetiger Aufwertung des Stadtteils Feldmoching bietet dieses Grundstück ideale Voraussetzungen für ein modernes und zukunftsorientiertes Wohnprojekt im Münchner Norden – attraktiv sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren.

- Distanz zur U-Bahn: Bahnhof ,,Feldmoching'': ca. 8 min mit dem Auto, ca. 21 min Fußweg und U-Bahn
- Distanz zur S-Bahn: Bahnhof ,,Feldmoching'': ca. 8 min mit dem Auto, ca. 21 min Fußweg und U-Bahn

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Architekten-Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1985 befindet sich auf einem schön eingewachsenen Grundstück in ruhiger Wohnlage von München-Feldmoching. Die gewachsene Nachbarschaft mit gepflegten Einfamilien- und Doppelhäusern bietet ein familienfreundliches Umfeld mit hoher Wohnqualität.

Beim Betreten empfängt das Haus mit einem kleinen Eingangsbereich und einem separaten Gästezimmer mit eigenem Bad. Der zentrale Flur führt in die großzügige Einbauküche mit direkter Anbindung an den Essbereich. Das Herzstück des Hauses bildet der weitläufige Wohnbereich mit offenem Kamin und großen Fensterflächen. Sowohl von der Küche als auch vom Wohnbereich besteht Zugang zur sonnigen Südterrasse und in den schön eingewachsenen Garten.

Im Dachgeschoss befinden sich derzeit ein großzügiger Büro- und Gästebereich, ein großes Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken, eine vielseitig nutzbare Ankleide sowie ein großes Elternschlafzimmer mit Einbaukleiderschrank und Zugang zum Ostbalkon. Speicherflächen in den Kniestöcken und Einbauschränke bieten viel Stauraum.

Das Untergeschoss verfügt über eine großzügige Waschküche, einen Partykeller mit Bar und Sauna, mehrere Kellerräume, einen Technikraum sowie einen separaten Ölraum. Über eine Außentreppe besteht ein direkter Zugang in den Garten. Ergänzt wird das Angebot durch eine großzügige Einzelgarage mit Gartenzugang und Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung.

Das Haus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand mit guter baulicher Grundsubstanz. Viele Ausstattungsmerkmale stammen jedoch noch aus dem Baujahr, sodass je nach Anspruch vereinzelt Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sinnvoll erscheinen. Besonders hervorzuheben sind die sehr gepflegten Holzfenster sowie die großzügige und durchdachte Architektur des Hauses.

Zusätzlich bietet das ca. 880 m² große Grundstück attraktives Entwicklungspotenzial für eine Neubebauung in der Zukunft.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.5.2036.
Endenergieverbrauch beträgt 137.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Ausstattungs-Beschreibung

Architektur & Grundstück
- großzügiges Architektenhaus in solider Massivbauweise (Baujahr 1968)
- schön eingewachsenes Grundstück mit ca. 880 m² Fläche
- ruhige, gewachsene Wohnlage mit angenehmer Nachbarschaftsbebauung
- sonniger Garten mit reichlich Privatsphäre
- Südterrasse mit direktem Zugang vom Wohn- und Essbereich
- attraktives Entwicklungspotenzial gemäß § 34 BauGB

Wohnen & Raumkonzept
- großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich über Eck
- offener Kamin als Mittelpunkt des Wohnzimmers
- große Fensterflächen mit Blick in den Garten
- durchdachte Raumaufteilung mit separatem Essbereich
- Gästezimmer mit eigenem Bad im Erdgeschoss
- großzügiger Büro-/Gästebereich im Dachgeschoss
- Ankleide, alternativ als Arbeits- oder Schlafzimmer nutzbar
- Elternschlafzimmer mit Einbaukleiderschrank und Balkon in Ostausrichtung
- Tageslicht-Treppenhaus mit großflächigen Glasbausteinen

Küche, Bäder & Sauna
- großzügige Küche mit direkter Verbindung zum Essbereich
- zwei Badezimmer sowie zusätzliches Gäste-WC
- Badezimmer im Dachgeschoss mit Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Hobby- und Partyraum mit integrierter Bar und Sauna

Untergeschoss & Nutzflächen
- großzügige Waschküche
- praktische Keller- und Abstellräume
- Technikraum und separater Ölraum
- direkter Gartenzugang über Außentreppe vom Keller

Ausstattung & Bauqualität
- großflächige, doppelverglaste Holzfenster in gepflegtem Zustand
- hochwertige massive Innentüren und Zargen aus Holz
- unterschiedliche gepflegte Bodenbeläge aus Fliesen, Stein, Parkett und Teppich
- klassische Biberschwanz-Dacheindeckung
- gedämmte oberste Geschossdecke

Garage & Außenbereich
- großzügige Einzelgarage mit zusätzlichem Stauraum
- direkter Zugang von der Garage in den Garten
- Grundwasserpumpe zur Gartenbewässerung

Modernisierung & Potenzial
- gepflegte Grundsubstanz mit großzügiger Architektur
- ideale Basis zur individuellen Modernisierung
- teilweise Modernisierungsbedarf bei Ausstattung und Haustechnik
- hervorragende Möglichkeit zur Schaffung eines langfristigen Wohntraums im Münchner Norden

Impressionen

GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Tim Wrona
T +49 89 66 67 68 90
M +49 171 986 30 15
tim.wrona@grafimmo.de