



80937 München

Stilvoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Wellnessgarten, Sauna & Pool



1.950.000 €

Kaufpreis

219,38 m²

Wohnfläche

855 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly

Tel.: 0160 2855115

pauly@rpp-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219,38 m²
Nutzfläche	97,98 m²
Grundstücksfläche	855 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	vollsanziert

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.950.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.02.2036
gültig bis	26.02.2026
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.4
Primär-Energieträger	Gas



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Sauna	✓
Swimmingpool	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1936, erweitert 1962/65 sowie 1972
- regelmäßige Modernisierungen
- 5 Zimmer
- ca. 220 m² Wohnfläche
- ca. 855 m² Grundstück
- weiteres Baurecht im Garten mit ca. 88 GR, 2 Vollgeschosse plus DG
- Südterrasse mit großzügigem Garten
- Pool, Whirlpool & Sauna
- 2 Badezimmer mit Wanne und Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- Küche mit moderner Einbauküche
- Vinylböden
- Garage & Carport

Das Wohnhaus ist ca. 1990 in Teilbereichen modernisiert worden, z.B. wurde eine zentrale Heizungsanlage installiert, das Bad im DG erneuert und die Außenwände wärmegeklämmt. Durch kontinuierliche Modernisierungen sowie geschmackvolle Anbauten präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand.



Beschreibung

Dieses stilvoll modernisierte Einfamilienhaus überzeugt durch zeitgemäßes Wohnen, hochwertige Ausstattungsdetails und ein außergewöhnlich großzügiges Grundstück mit weiterem Baurecht. Durch kontinuierliche Modernisierungen sowie geschmackvolle Anbauten präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand.

Bereits der einladende Eingangsbereich setzt mit einem eleganten Erker einen architektonischen Akzent und verleiht dem Haus einen besonderen Charakter.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Gäste-WC, ein Ankleidezimmer mit direktem Zugang zum Schlafzimmer sowie ein Elternbad mit Badewanne und Dusche. Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Der Kamin im Wohnbereich sorgt für eine angenehme, wohnliche Atmosphäre und unterstreicht den hohen Wohlfühlfaktor.

Der Außenbereich ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Auf dem rund 855 m² großen Grundstück wurde eine private Wohlfühloase geschaffen. Eine gepflegte Rasenfläche, stilvolle Bepflanzung sowie mehrere Terrassenbereiche laden zum Entspannen ein. Der großzügige Pool, ein Whirlpool und ein Gartenhaus mit Sauna vermitteln echtes Urlaubsfeeling im eigenen Zuhause. Eine weitere Terrasse mit elektrischer Markise bietet zusätzlichen Komfort für sonnige Tage.

Im Obergeschoss stehen drei weitere Schlafzimmer sowie ein modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche zur Verfügung.

Das Kellergeschoss beeindruckt durch seine Großzügigkeit und vielseitige Nutzbarkeit. Ursprünglich als Innenpool konzipiert, wurde dieser Bereich später als Heimkino genutzt. Aktuell ist das Untergeschoss leer und bietet Ihnen die Möglichkeit, diesen Bereich ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen auszubauen und zu gestalten.

Mit einer Wohnfläche von ca. 220 m² vereint dieses Einfamilienhaus Großzügigkeit, Stil und Wohnkomfort in einer begehrten Wohnlage.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage sowie einen überdachten Außenstellplatz davor.

Lage

Das Haus liegt im beliebten Stadtteil Am Hart im Münchner Norden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die nächste U-Bahn-Station (Am Hart) ist nur 6 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Umsteigepunkten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleine Fachgeschäfte befinden sich in der Umgebung, unter anderem im ca. 7 Autominuten entfernten OEZ Einkaufszentrum.

Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Für Freizeit und Erholung laden die Parkanlagen am Hart, der Panzerwiese und das Kapuzinerhölzl zu Spaziergängen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen ein. Auch Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sind schnell zu erreichen. Trotz der guten Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt bietet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Lebenswert.

Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne



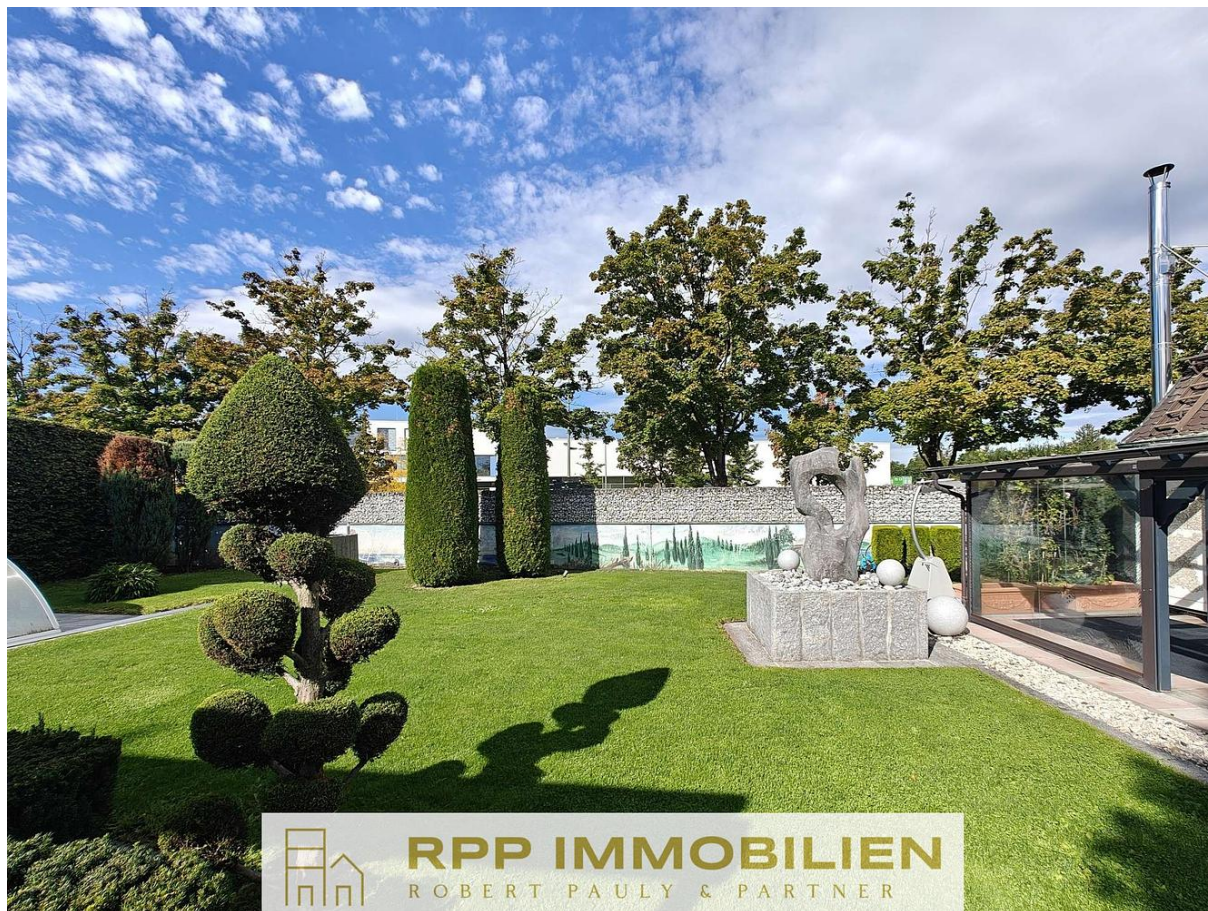
Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

















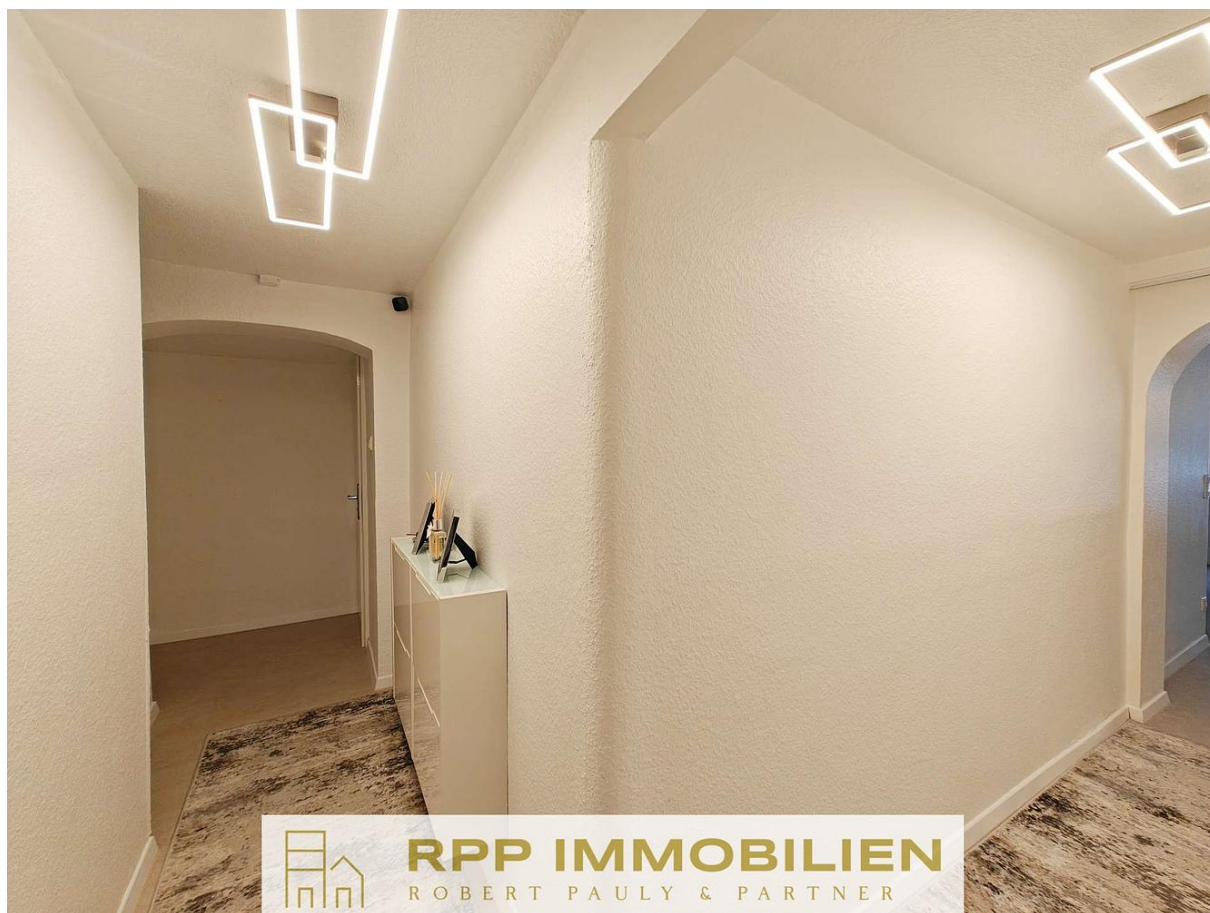
RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

















RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER







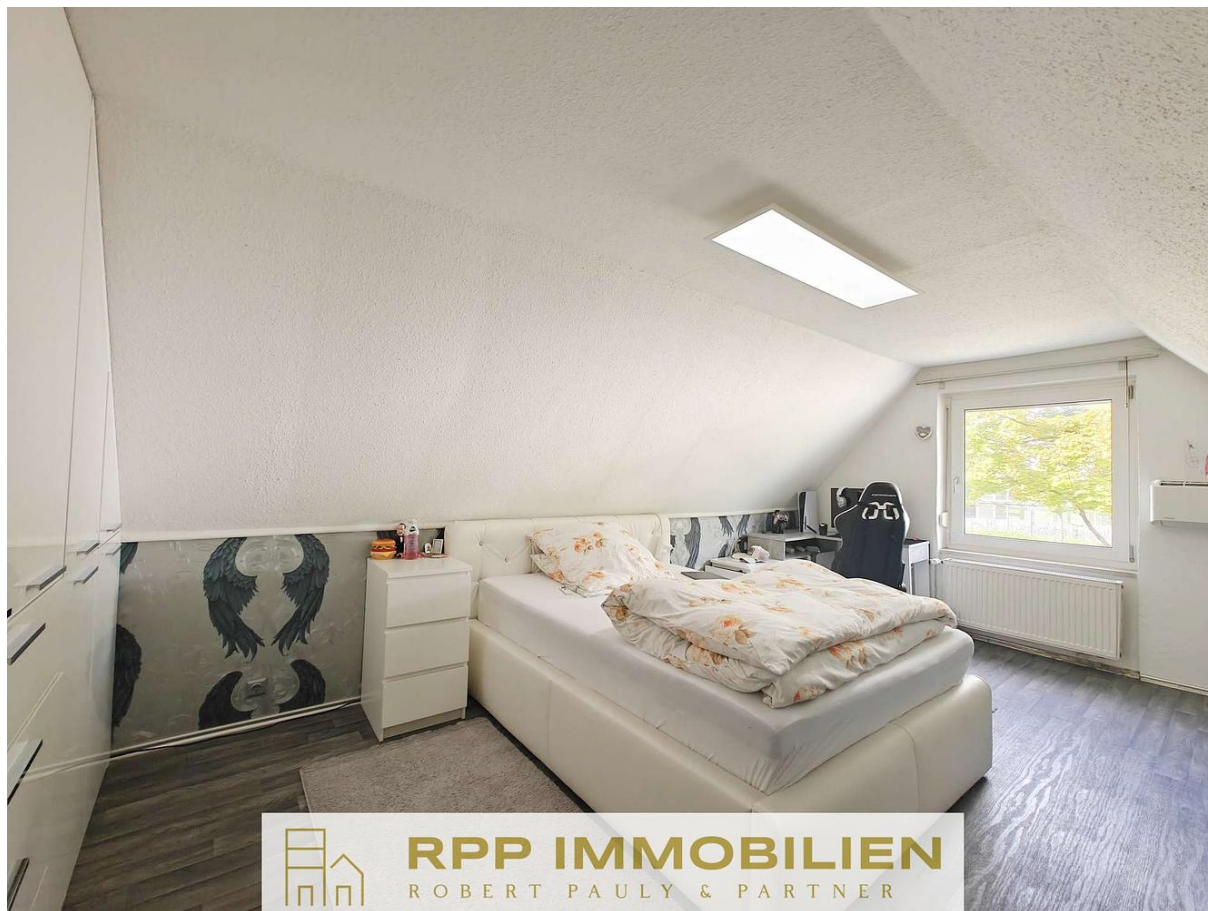






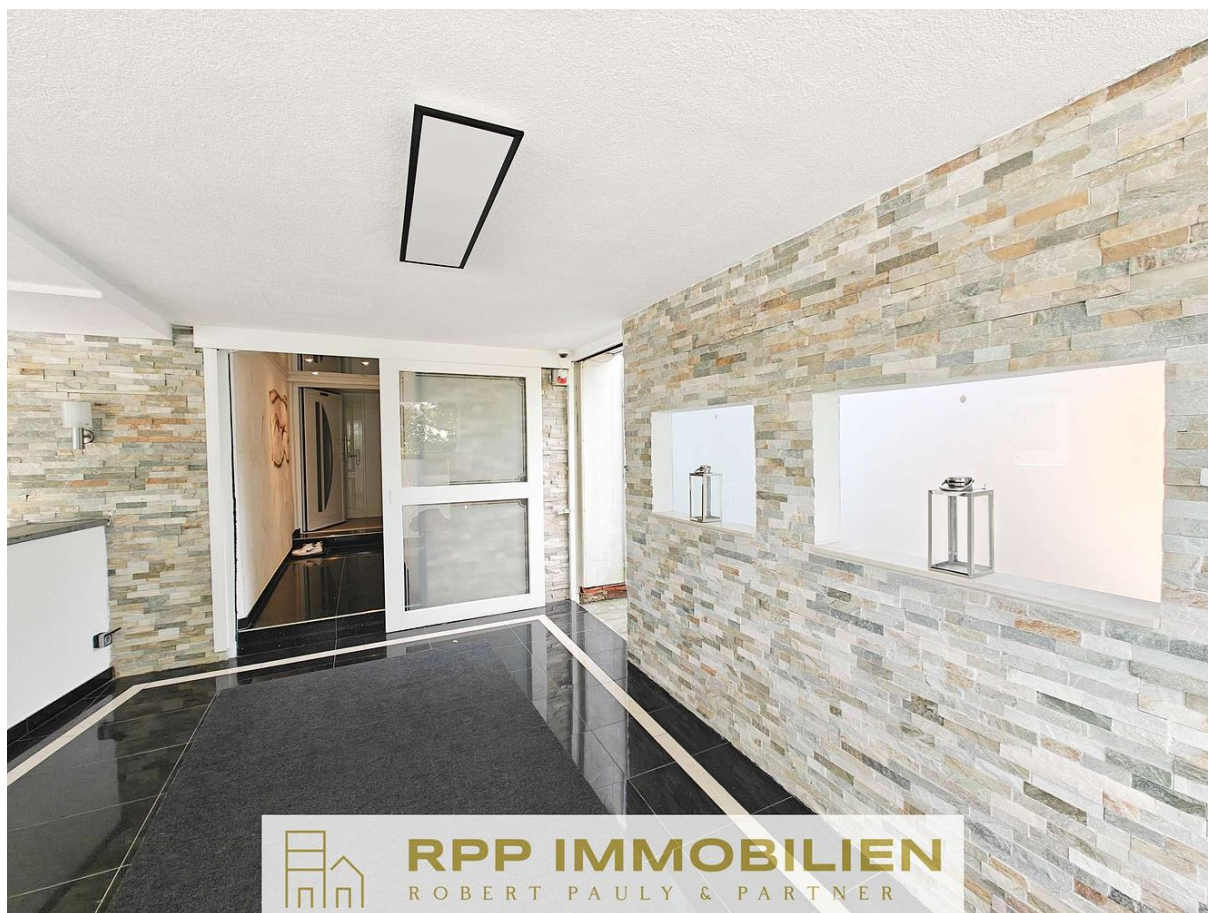








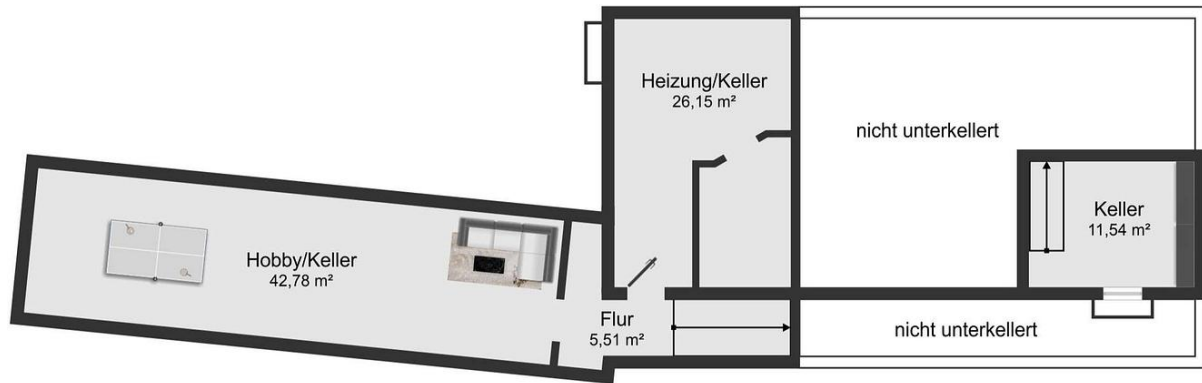








RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER