

81477 München

Ein Zuhause mit Garten, Freiraum und Perspektive. 157 m²
Wohnfläche auf ca. 563 m² Grund.

Kaufpreis
1.180.000 €

Wohnfläche
157 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner
RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Kristina Kühn
089904204680
kk@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	45 m ²
Wohnfläche	157 m ²
Zimmer	5
Stellplätze	3
Grundstücksfläche	563 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.180.000 €
Außencourtage 3,57% inkl. 19% MwSt.	e
Provision mit mit MwSt.	true

Zustand

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1980
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	24.09.2036
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	121.50

Ausstattung

Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Ein Zuhause mit Garten, Freiraum und Perspektive. 157 m² Wohnfläche auf ca. 563 m² Grund.

Lage-Beschreibung

Die Lochhamer Straße liegt in einem gewachsenen Wohnumfeld im Münchner Süden. Gerade für Familien bietet die Lage eine angenehme Kombination: Man lebt stadtnah, hat aber gleichzeitig viel Grün, kurze Wege für den Alltag und ein Umfeld, in dem sich das Familienleben gut organisieren lässt.

.....
Online-ID:
WALGGQRQ
.....

Objekt-Nr.:
1000-281
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken



Das Quartier rund um die Lochhamer Straße ist überwiegend wohnlich geprägt wird bis heute von Einfamilienhäusern, kleineren Wohngebäuden und eingewachsenen Grundstücken bestimmt. Dadurch wirkt das Umfeld gewachsener und persönlicher als viele neu entwickelte Wohngebiete.

Für Familien besonders angenehm ist die gute Versorgung im direkten Umfeld. Kinderbetreuungseinrichtungen und Kindergärten befinden sich im Stadtbezirk, darunter auch Einrichtungen in der Münsinger Straße und in Fürstenried. Schulen, Sportmöglichkeiten sowie Angebote für Kinder und Jugendliche sind ebenfalls im Münchner Süden gut vertreten.

Auch die täglichen Einkäufe lassen sich unkompliziert erledigen. Supermärkte und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich unter anderem entlang der Meglingerstraße, Kistlerhofstraße sowie in den benachbarten Bereichen von Forstenried, Fürstenried und Solln. Damit müssen Eltern für die alltäglichen Besorgungen keine langen Wege in Kauf nehmen.

Ein echter Pluspunkt für Familien ist das viele Grün im Münchner Süden. Der nahe Forstenrieder Park gehört zu den großen Naherholungsgebieten der Stadt und bietet reichlich Platz für Spaziergänge, Fahrradtouren und gemeinsame Zeit im Freien. Gerade am Wochenende ist es angenehm, nicht erst weit fahren zu müssen, um Wald und Natur zu erreichen.

Auch ohne Auto bleibt man flexibel. Über das Busnetz besteht Anschluss an die umliegenden U-Bahn-Stationen und Stadtteile; insbesondere die U3 erschließt den Münchner Süden und verbindet ihn mit der Innenstadt. In der weiteren Umgebung liegen unter anderem die U-Bahn-Stationen Fürstenried West, Basler Straße und Machtlfinger Straße. Die U3 ermöglicht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt.

Mit dem Auto ist die Lage ebenfalls praktisch: Über die umliegenden Verkehrsachsen erreicht man sowohl die Innenstadt als auch den Münchner Westen und Süden gut. Die A95 bietet zudem eine schnelle Verbindung Richtung Starnberger See, Voralpenland und Alpen – ein Vorteil für Familien, die am Wochenende gerne raus aus der Stadt fahren.

Ausstattungs-Beschreibung

Freuen Sie sich auf:

Ausstattung – mit Blick auf den konkreten Nutzen

- + ca. 157 m² Wohnfläche und fünf Zimmer – großzügiger Rahmen für Familie, Arbeiten und persönliche Rückzugsbereiche.
 - + ca. 563 m² Grundstück – ungewöhnlich viel Außenraum für ein Reiheneckhaus und eine wertvolle Grundlage für Garten, Freizeit und individuelles Gestalten.
 - + Vier Schlafzimmer bzw. flexibel nutzbare Individualräume – geeignet für Familie ebenso wie für Arbeitszimmer, Gäste oder kreative Nutzung.
 - + Großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zu Terrasse und Garten – gemeinsamer Mittelpunkt des Hauses mit unmittelbarer Verbindung nach draußen.
 - + Langer, eingewachsener Garten – bereits entwickelte Bepflanzung schafft Privatsphäre und einen gewachsenen Charakter.
 - + Separate Küche im Erdgeschoss – klar vom Wohnbereich getrennt und damit auch bei intensiver Nutzung angenehm funktional.
 - + Gäste-WC im Erdgeschoss – praktische Ergänzung des täglichen Wohnens.
 - + Drei Zimmer im Obergeschoss – flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar.
 - + Bad im Obergeschoss mit Badewanne und separater Dusche – unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten in einem Raum.
- Balkon an einem Schlafzimmer sowie französischer Balkon an einem weiteren Zimmer.
- + Eigenständiger Bereich im Dachgeschoss mit Zimmer, kleiner Küche und Duschbad – interessant für ältere Kinder, Gäste, Homeoffice oder einen persönlichen Rückzugsbereich.
 - + Zusätzlicher kleiner Balkon im Dachgeschoss – weiterer privater Außenbereich.
 - + Ca. 45 m² Nutzfläche – wertvolle Ergänzung der eigentlichen Wohnfläche.
 - + Großer beheizter Hobbyraum im Untergeschoss – flexibel für Sport, Werkstatt, Spiel, Kreativität oder andere persönliche Interessen einsetzbar.
 - + Weitere Kellerflächen schaffen Stauraum für Fahrräder, Sportausrüstung, Vorräte und Dinge des täglichen Lebens.
 - + Fenster aus unterschiedlichen Modernisierungsphasen: Fenster aus den Jahren 1980 und 2012 mit Zwei- bzw. Dreifachverglasung.
 - + Duplexgarage mit zwei Stellplätzen – zwei Fahrzeuge können unmittelbar am Haus untergebracht werden.
 - + Gas-Zentralheizung.

... für mehr Information fordern Sie bitte das vollständige Exposé an.

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Für mehr Information fordern Sie bitte Ihr persönliches Exposé an.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die Wohnfläche durch einen aktiven Laserscan überprüfen und über einen spezialisierten, externen Anbieter Wohnflächenberechnung überprüfen lassen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1980 aufgrund der vorliegenden Bauunterlagen auch wirklich erbaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 27.09.2026 - Änderungen vorbehalten

Objektbeschreibung

Ein gutes Zuhause muss nicht jedem Trend folgen. Es sollte vielmehr genügend Raum bieten, um sich unterschiedlichen Lebensphasen anzupassen und mit seinen Bewohnern weiterzuentwickeln.

Dieses Reiheneckhaus im Münchner Süden verbindet rund 157 m² Wohnfläche, fünf Zimmer und ein für diese Hausform bemerkenswert großzügiges Grundstück von ca. 563 m². Der lange, eingewachsene Garten prägt den Charakter der Immobilie und schafft einen geschützten Außenraum für gemeinsames Leben, Rückzug und Zeit im Grünen.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer den Mittelpunkt des Hauses. Von hier führt der Weg auf die Terrasse und weiter in den Garten. Die Küche ist bewusst als eigener Raum angelegt; ein Gäste-WC ergänzt diese Ebene.

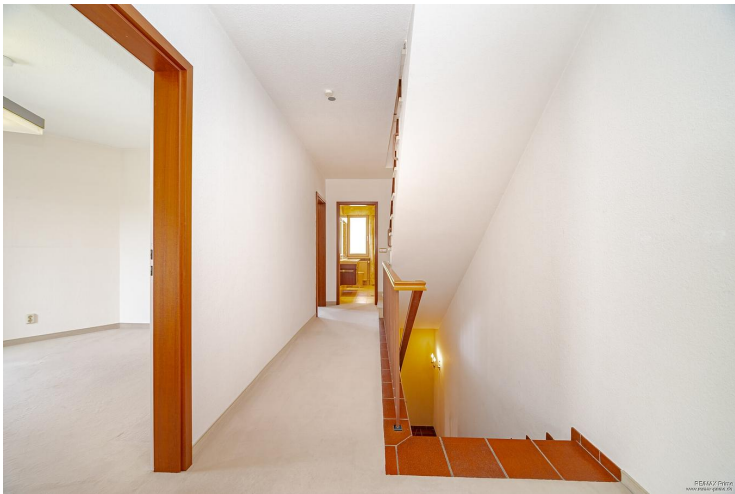
Im Obergeschoss stehen drei Zimmer sowie ein Bad mit Badewanne und separater Dusche zur Verfügung. Ein Schlafzimmer besitzt einen Balkon, ein weiteres einen französischen Balkon.

Eine besondere Qualität bietet das Dachgeschoss: Ein weiteres Zimmer, ein eigenes Duschbad, eine kleine Küche und ein zusätzlicher Balkon schaffen einen weitgehend eigenständigen Bereich. Ob für ein erwachsenes Kind, Gäste, konzentriertes Arbeiten oder als persönlicher Rückzugsort – diese Ebene eröffnet unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten.

Auch das Untergeschoss erweitert den verfügbaren Raum. Neben klassischen Kellerflächen steht ein großer beheizter Hobbyraum zur Verfügung.

Das Haus stammt aus dem Jahr 1980 und wurde über die Jahre gepflegt und teilweise weiterentwickelt. Einige Bereiche entsprechen bewusst nicht dem neuesten Gestaltungstrend. Darin liegt zugleich die Chance, vorhandene Substanz zu erhalten und das Haus Schritt für Schritt nach den eigenen Vorstellungen weiterzuführen.









Familienoase im Münchner Süden: Reiheneckhaus mit Seltenheitswert

Eckdaten & Gebäude-Profil



**1.180.000 €
Kaufpreis**
Attraktives Angebot für
ca. 160 m² Wohnfläche
und 5 Zimmer.



**563 m²
Grundstücks-Rarität**
Seltene Garten-Weitläufigkeit
und geschützte Privatsphäre
mitten in München.



Baujahr & Heizung:
1980 /
Gas-Zentralheizung



Energieeffizienz:
Klasse D
(121,5 kWh/m²a)



Flächen & Stellplätze:
160 m² Wohnfl. / 45 m²
Nutzfl. / Doppelgarage

Highlights & Wohnqualität



**Eingewachsener
Südgarten & Terrasse**
Ruhige Oase im Grünen mit
ganztägiger Sonneneinstrahlung
für die Familie.



**Flexible
Raumaufteilung
über 3 Etagen**
Inklusive edelstem
Dachgeschoss-Studio mit
eigenem Bad und
Kochfläche.



**Top-Lage im
Münchner Süden**
Familienfreundliche
Infrastruktur mit Nähe zum
Forsteneröder Park und
Anbindung an die U3.

REMAX Prime Immobilien



REMAX
Prime Immobilien

Kristina Kühn
Dekra zert. Sachverständige DI

REMAX Prime
www.remax-prime.de