

**81377 München**

## Helles Architektenhaus mit Südgarten in ruhiger Lage



Kaltniete  
**4.550 €**

Wohnfläche  
**258 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**7**

**Ihr Ansprechpartner**

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Julie Lauterbach  
+49 89 159455-0  
anfragen.gr@riedel-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Nutzfläche          | 383 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche          | 258 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 7                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Badezimmer          | 2                  |
| Schlafzimmer        | 4                  |
| Stellplätze         | 1                  |
| Grundstücksfläche   | 585 m <sup>2</sup> |

### Preise & Kosten

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Kaltniete    | 4.550 €             |
| Nebenkosten  | 200 €               |
| Kautionszeit | 3 Monats-Kaltnieten |

### Ausstattung

|                        |             |
|------------------------|-------------|
| Kamin                  | ja          |
| Sauna                  | ja          |
| Küche                  | Einbauküche |
| Gäste-WC               | ja          |
| Befeuerung             | Gas         |
| unterkellert           | JA          |
| Stellplatzart          | Freiplatz   |
| Ausstattungs-Kategorie | GEHOB<br>EN |

### Zustand

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Baujahr               | 1986                  |
| Zustand               | teil- / vollrenoviert |
| letzte Modernisierung | 2021                  |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | C           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 23.03.2031  |
| Ausstelldatum        | 2021-03-24  |
| Endenergiebedarf     | 94.2        |
| Primär-Energieträger | Gas         |

### Objekt-Titel

Helles Architektenhaus mit Südgarten in ruhiger Lage

### Lage-Beschreibung

Hadern ist ein begehrtes Wohnviertel im Münchner Westen mit gewachsenen, intakten Strukturen. Die Kirche St. Peter markiert den historischen Kern. Mit einem eigenen Maibaum und Christkindlmarkt werden die Traditionen und die Mitte des Viertels lebendig gehalten.

Online-ID:  
ULDYYPFW

Objekt-Nr.:  
VM 5130



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

Das Einfamilienhaus befindet sich in dem besonders beliebten, absolut ruhigen „Blumenviertel“ nahe dem idyllischen Waldfriedhof. Die Infrastruktur ist absolut familienfreundlich. In Haderm steht eine Auswahl an städtischen und privaten Kitas zur Verfügung, darunter Waldorf-, Montessori- und bilinguale Angebote. Die Sprengel-Grundschule am Canisiusplatz bietet Mittagsbetreuung und Hort. In Laufnähe liegt das renommierte Privat-Gymnasium Derksen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf findet man in bequemer Radentfernung an der Würmtal- und der Fürstenrieder Straße.

Mit dem Rad gelangt man schnell in den beliebten Südpark. Auch der Forstenrieder Park mit Radwegen entlang der Isar bis zum Starnberger See liegt ganz in der Nähe. Haderm ist ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge ins südliche Umland und in die Alpen. Die A95 führt schnell in die Berge zum Wandern und Skifahren, die A96 ins nahe Fünfseenland.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

Die gepflegte Ausstattung stammt größtenteils aus dem Baujahr; Modernisierungen sind mit der entsprechenden Jahreszahl versehen

- Cotto-Fliesen im Erdgeschoss
- Eichen-Dielenparkett (2021), weiß geölt, im Obergeschoss; Riemchenparkett im Hobbyraum (Untergeschoss)
- Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, individuell per Raumthermostat regulierbar
- Heizkamin im Wohnzimmer
- bulthaup-Küche mit hellen Kassetten-Fronten und Kochinsel, ausgestattet mit neuem Induktionskochfeld, neuem Dunstabzug mit Abluft, Backofen, großem Kühlschrank mit Gefrierfach (Siemens), Geschirrspüler und Mikrowelle
- Masterbad, ausgestattet mit Wanne, gemauerter Walk-in-Dusche, Waschtisch mit zwei Waschbecken, WC (erneuert in 2021), großem beleuchtetem Spiegel, zusätzlichem Heizkörper
- Kinder-Duschbad, ausgestattet mit Eckdusche einschl. neuer Glasabtrennung, Waschbecken, WC (beides erneuert in 2021), beleuchtetem Spiegel, zusätzlichem Heizkörper
- Gäste-WC, ausgestattet mit Waschbecken und WC (beides erneuert in 2021)
- Maßgeschreinerte Einbauten: Garderobe, Kleiderschrank im Masterschlafzimmer, Regaleinbauten in einem der Kinderzimmer
- Einbauspots in mehreren Räumen
- Holz-Sprossenfenster mit 2-facher Isolierverglasung
- Teils elektrische, teils manuelle Rollläden
- Wäscheabwurf vom Obergeschoss in den Hauswirtschaftsraum (Untergeschoss)
- Sauna mit Glasfront, kombinierte Dampf- und finnische Sauna, im Untergeschoss
- Dusche mit Schwallbrause, Kneippschlauch und Seitendüsen im Saunabereich
- Waschmaschinenanschluss im Hauswirtschaftsraum
- Umweltfreundliche Hybrid-Heizung aus 2024 (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gasheizung)
- Photovoltaikanlage mit Speicher
- Gegensprechanlage
- Außenstellplatz mit E-Ladestation

## Objektbeschreibung

---

In angenehm zurückversetzter Gartenlage präsentiert sich dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1986. Ein raffinierter Grundriss, große Fensterfronten und charmante Blicke in den Garten und die grüne Nachbarschaft schaffen ein sehr attraktives Wohnumfeld.

Das gepflegte Objekt umfasst auf ca. 258 m<sup>2</sup> ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin und Galerie, ein lichtdurchflutetes Esszimmer, eine Wohnküche, vier Schlafzimmer und zwei Bäder. Im Untergeschoss sind eine Sauna sowie Hobby-, Abstell- und Hauswirtschaftsflächen vorhanden. Eine sichtgeschützte Südterrasse mit Außenkamin und anschließender Rasenfläche komplettiert dieses Objekt mit besonderem Wohlfühlambiente. Hinzu kommt ein Außenstellplatz mit E-Ladestation. Geheizt wird umweltfreundlich mit einer Hybridheizung (Luft-Wasser-Wärmepumpe und Gas). Zudem ist eine Photovoltaikanlage vorhanden.

Besonders hervorzuheben ist die absolut ruhige Lage inmitten des sehr beliebten Haderner „Blumenviertels“. Das Haus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Stichstraße, die nur von Anwohnern genutzt wird. Große, eingewachsene Gärten und gepflegte Bebauung prägen das Bild dieser intakten Wohngegend.

## 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.

## Impressionen



