

81375 München

Isartaler Holzhaus mit idyllischem Garten und ca. 70 m² Ausbaupotenzial im Dachgeschoss



Kaufpreis
1.350.000 €

Wohnfläche
117 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	248 m ²
Wohnfläche	117 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	390 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.350.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	ja

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1994
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.12.2035
Ausstelldatum	2025-12-08
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	85.5

Zustand

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Kamin	ja
Sauna	ja
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
unterkellert	JA
Stellplatzart	Garage

Objekt-Titel

Isartaler Holzhaus mit idyllischem Garten und ca. 70 m² Ausbaupotenzial im Dachgeschoss

Lage-Beschreibung

Hadern zählt zu den traditionell gewachsenen, sehr gesuchten Wohnvierteln im Münchner Südwesten. Das gepflegte, intakte und grüne Wohnumfeld wird vorwiegend von Einfamilien- und Doppelhäusern geprägt. Aktuell vollzieht sich in Hadern ein Generationswechsel und viele junge Familien siedeln sich hier an.

.....
Online-ID:
ZNGCZQFY
.....

Objekt-Nr.:
HS 1927
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und sehr familienfreundlich. Im hübschen Haderner Ortskern rund um die Alte Pfarrkirche St. Peter herrscht charmantes Dorfflair; hier gibt es – wie auch an der Fürstenrieder Straße – zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten ebenso wie Lokale und Biergärten. Im Viertel stehen etliche Kitas und Schulen zur Auswahl, darunter Waldorfund Montessori-Angebote, mehrere Grundschulen sowie das renommierte Privat-Gymnasium Derksen.

Auch der Freizeitwert dieser Lage ist optimal. Der nahe Forstenrieder Park lädt zum Spaziergehen, Joggen und Radeln ein. Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A95 bzw. A96) sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt ins Fünfseenland, zum Starnberger See und in die Alpen. Im Umkreis befinden sich mehrere Golfplätze. Die U-Bahnhaltestellen „Haderner Stern“ und „Holzapfelkreuth“ sorgen für eine schnelle, umstiegsfreie Verbindung nach Schwabing und in die Münchner City.

Ausstattungs-Beschreibung

- Holzständer-Bauweise von Isartaler Holzhaus, Holzkirchen
- Stabparkett im Wohn-/Essbereich und im in den Schlafzimmern des Obergeschosses; Fliesen in der Diele und im Untergeschoss
- Kachelofen im Wohn-/Essbereich
- Einbauküche (Poggenpohl) mit weißen Hochglanz-Fronten, ausgestattet mit Cerankochfeld (Neff), Backofen, Kühl-Gefrier-Kombination (beides Siemens), Geschirrspüler (Privileg), Edelstahlspüle und kleinem Essplatz
- Tageslicht-Bad (Obergeschoss), raumhoch gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch samt Unterschrank, großem Spiegel mit Beleuchtung, WC und Handtuchheizkörper
- Tageslicht-Duschbad (Erdgeschoss), ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Garderobenschrank in der Diele
- Deckenspots im Wohn-/Essbereich
- Holz-Innentüren mit messingfarbenen Beschlägen
- Holz-Sprossenfenster, 2-fach verglast, abschließbar im Wohn-/Essbereich
- Teils manuelle Rollläden
- Sauna (Narvi) und Dusche im Untergeschoss
- Glasfaseranschluss im Haus
- Vorbereitete Leerrohre für eine Photovoltaik-Anlage
- Einzelgarage mit breitem Tor zum Garten und Stauraum im Dachspeicher

sonstige Angaben

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

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Objektbeschreibung

Eine kleine Oase in der Stadt: Diese Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 1994 zeichnet sich durch ihre Familienfreundlichkeit, die sehr ruhige Wohnlage und den gepflegten Zustand aus. Es handelt sich um ein Isartaler Holzhaus, das einem hohen ökologischen Anspruch folgt. Der im oberbayerischen Holzkirchen ansässige Premium-Anbieter besteht seit mehr als 100 Jahren und erhielt etliche Auszeichnungen.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über zwei Wohngeschosse und eine Wohnfläche von ca. 117 m². Das Erdgeschoss umfasst Wohnen, Essen, Kochen und ein Duschbad. Im Obergeschoss kommen drei Schlafzimmer und ein Bad mit Wanne und Dusche hinzu. Die gepflegte Ausstattung umfasst einen Kachelofen, Parkettböden und eine Sauna im Untergeschoss. Vorstellbar ist ein Dachgeschossausbau, der individuell zu prüfen wäre. Je nach Planung könnte hier zusätzliche Wohnfläche von rund 40 m² entstehen (70 m² Nutzfläche). Ein liebevoll angelegter Vorzeigegarten mit überdachter Terrasse, Freisitz, kleinem Teich und Gerätehaus ergänzt dieses Domizil. Komplettiert wird das Objekt durch eine Einzelgarage.

Die Doppelhaushälfte liegt eingebettet in ein reines Anwohnerviertel (Tempo-30-Zone) mit niedriger Bebauung und großen Gärten. Haderm vereint gewachsene Nachbarschaften und eine familiengerechte Infrastruktur mit kurzen Wegen in die Münchner City.

Impressionen



