



80992 München

Großzügiges Reihenmittelhaus mit sonniger Terrasse, Garten und viel Potenzial



829.000 €

Kaufpreis

111 m²

Wohnfläche

167 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111 m ²
Grundstücksfläche	167 m ²
Zimmer	6
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1962
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	829.000 €
Hausgeld	370 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.10.2025
gültig bis	26.10.2035
Baujahr (Haus)	1962
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	255.61
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 4 Etagen (EG, 1. OG, DG, KG)
- renovierungsbedürftig (Bäder, Böden, manche Fenster, Heizung, usw.)
- sonnige, große Terrasse mit angrenzendem Garten
- elektrische Markise
- Einzelgarage mit direktem Zugang in den Garten



Beschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause! Dieses charmante Reihenvillenhaus aus dem Jahr 1962 befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Lage und bietet auf ca. 111 m² Wohnfläche und ca. 200 m² Grundstücksfläche reichlich Platz zur freien Entfaltung.

Das Haus erstreckt sich über vier Etagen – vom Kellergeschoss bis hinauf ins ausgebauter Dachgeschoss – und bietet insgesamt 6 Zimmer, die flexibel nutzbar sind: Ob als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer – hier findet jedes Familienmitglied seinen Rückzugsort.

Herzstück des Hauses ist die großzügige, sonnige Terrasse, die direkt an den ruhigen Garten angrenzt – ideal für entspannte Nachmittage im Grünen oder gesellige Abende mit der Familie oder Freunden. Eine elektrische Markise sorgt dabei für angenehmen Schatten an warmen Tagen. Ein echtes Highlight: Von der Garage aus gelangen Sie direkt in den Garten – praktisch und komfortabel!

Die Einbauküche im Erdgeschoss ist funktional ausgestattet und bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick lässt sich hier ein modernes, offenes Wohnkonzept realisieren.

Das Haus befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand – bietet aber genau dadurch die perfekte Gelegenheit, eigene Wohnträume umzusetzen und dabei zugleich energetische Anforderungen im Blick zu behalten. Die gesetzlichen Vorgaben gemäß Gebäudeenergiegesetz bieten dabei den entsprechenden Rahmen für eine zukunftsorientierte Modernisierung, insbesondere im Bereich der Heiztechnik und Dämmung.

Lage

Willkommen in Moosach, einem der grünsten und familienfreundlichsten Stadtteile Münchens. Wer Wert auf ein ruhiges, gepflegtes Wohnumfeld legt, dabei aber nicht auf die Nähe zur Innenstadt verzichten möchte, ist hier genau richtig.

Das Wohnviertel rund um die Immobilie vereint das Beste aus zwei Welten: eine ruhige Anliegerstraße mit wenig Verkehr und einem sicherem Straßenbild – und gleichzeitig bietet es eine hervorragende Anbindung an die städtische Infrastruktur. Die Nachbarschaft ist geprägt von charmanten Einfamilienhäusern, kleinen Mehrparteienhäusern und viel Grün – ein Ort, an dem Kinder unbeschwert aufwachsen und Familien wirklich ankommen können.

Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in direkter Umgebung und sind bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist insgesamt ausgezeichnet: Bus, U-Bahn und S-Bahn bringen Sie zügig in alle Münchner Stadtteile. Und auch mit dem Auto profitieren Sie von kurzen Wegen – ganz gleich, ob zur Arbeit, zum Einkaufen oder ins Umland.

Alles für den täglichen Bedarf finden Sie in direkter Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und kleine Läden des täglichen Lebens – vieles davon sogar fußläufig. Für größere Besorgungen oder einen entspannten Einkaufsbummel bieten die nahegelegenen Einkaufszentren und Fachgeschäfte zahlreiche Möglichkeiten.

Besonders Familien schätzen Moosach wegen seiner zahlreichen Parks, Spielplätze und Grünflächen, die zu Spaziergängen, Spieldachmittagen oder einfach zum Durchatmen einladen. Wer gerne draußen ist, findet hier schnell seine Lieblingssorte – und mit dem eigenen Garten direkt am Haus beginnt das Familienleben schon vor der Haustür.

Die geschützte Grundstückssituation mit Garten und Terrasse ist ein echtes Highlight für Kinder,



Hobbygärtner und alle, die Wert auf Erholung im Freien legen. Ob Sandkasten, Kräuterbeet oder Grillabend – hier lässt sich der Alltag wunderbar entschleunigen.

Nicht zuletzt macht die gewachsene Nachbarschaft mit ihrem guten Miteinander und dem Gefühl von Sicherheit diese Lage besonders attraktiv. Die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, umfassender Infrastruktur, Bildungseinrichtungen unmittelbarer Nähe und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht diese Immobilie zu einer Adresse, an der sich Familien rundum wohlfühlen können.

Sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.
Die Garage ist mit 30.000,- € (und die Einbauküche mit 1.000,- €) im Kaufpreis enthalten. Dadurch verringert sich der Quadratmeterpreis um den entsprechenden Faktor.
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.
Zusätzlich zum Kaufpreis können Kosten für Heizung, Wartung, Sanierung oder Modernisierung im Rahmen der neuen GEG-Anforderungen entstehen.
Je nach Gebäudetyp und Baujahr können gesetzliche Pflicht- bzw. Fördermaßnahmen relevant sein. Der Käufer sollte sich über mögliche Fördermittel informieren.
Modernisierungsbedarf: Das GEG 2024 setzt Mindestvorgaben an Brennwert, Dämmung, Luftdichtheit und Anlagentechnik.











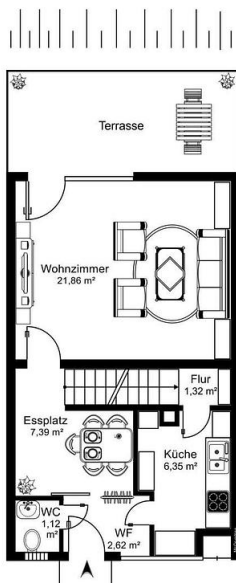




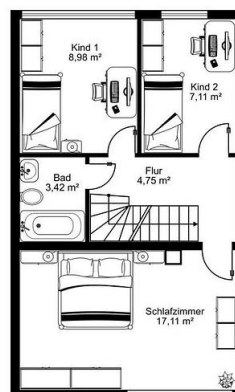




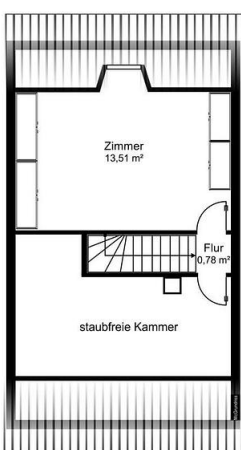
GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

