



81377 München

Charmantes Architektenhaus mit idyllischem Garten in Sendling



3.350 €

Kaltmiete

180 m²

Wohnfläche

600 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m ²
Grundstücksfläche	600 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
Nichtraucher	✓

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaltmiete	3.350 €
Nebenkosten	150 €
provisionspflichtig	×
Kautionswert	10350

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	22.07.2022
gültig bis	21.07.2032
Baujahr (Haus)	1972
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	258.24
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
WG-geeignet	✓
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Laminat	✓
Parkett	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- einzigartiges Architektenhaus
- ca. 180 m² Wohnfläche
- sonnige und ruhige Terrasse mit großzügigem Garten
- separate Küche mit Einbauküche
- 3 mögliche Schlafzimmer
- sehr geräumig und viele Stauraummöglichkeiten
- Glasfaseranschluss vorhanden
- teilmöbliert
- geräumige Garage
- Indexmietvertrag



Beschreibung

Dieses besondere Einfamilienhaus vereint den Charme eines Architektenhauses mit praktischem Raumangebot. Es eignet sich sowohl für Familien, die ein großzügiges Zuhause suchen, als auch für eine Wohngemeinschaft, die Wert auf individuelle Nutzung legt. Mit einer Wohnfläche von ca. 180 m² und einer zusätzlichen Nutzfläche von über 115 m² hält das Haus viele Möglichkeiten bereit. Es bietet insgesamt drei mögliche Schlafzimmer, welche viel Raum für Familienmitglieder, Mitbewohner oder Gäste schaffen.

Vor allem aber besticht es durch seinen einzigartigen Charme.

Der großzügige Außenbereich ist das Herzstück des Anwesens: Eine großzügige Terrasse mit elektrischer Markise lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Direkt angrenzend befindet sich der große, umlaufende und uneinsehbare Garten, der viel Platz für Kinder, Gartenliebhaber oder kreative Projekte bietet und das Haus zu einem perfekten Rückzugsort macht.

Die moderne Einbauküche ist stilvoll gestaltet und bietet genug Platz zum Kochen und Backen. Der Kühlschrank ist vom Mieter selbst mitzubringen, ansonsten sind alle weiteren Küchengeräte vorhanden.

Einige weitere Möbel, wie hochwertige Schränke und Einrichtungsgegenstände, sind bereits im Haus, was den Einzug erleichtert und sofort ein wohnliches Ambiente schafft.

Die Beheizung erfolgt über eine Ölheizung aus dem Jahr 2005.

Die Fenster im Keller wurden 2023 erneuert, was zudem für eine bessere Isolierung sorgt.

Zusätzlich gibt es eine geräumige Garage, die als Kfz-Stellplatz genutzt werden kann.

Dieses Haus ist eine echte Rarität – ein besonderes Zuhause mit viel Charakter, großem Garten und einzigartigem Flair. Es bietet die perfekte Kombination aus Komfort, Platz und Natur und ist ideal für alle, die das Besondere suchen.

Die Raumaufteilung:

- Im Erdgeschoss befindet sich der Eingangsbereich, ein kleiner Abstellraum/Garderobe im Eingang, ein Aufenthaltsraum, der Wohnbereich mit angrenzender Küche, ein Schlafzimmer, ein Gäste-WC, ein Badezimmer mit Dusche sowie die Terrasse mit Garten
- Das 1. Obergeschoss: besteht aus zwei Schlafzimmern, einem Badezimmer mit Dusche, einer Badewanne und zwei Waschbecken
- Das Dachgeschoss zieht sich über die gesamte Hauslänge und ist nutzbar als Abstellfläche oder für zusätzlichem Stauraum
- Im Kellergeschoss befindet sich langer Flur mit Einbauschränken, zwei Hobbyräume, wovon aus einem Zimmer eine separate Treppe ins EG in den Garten führt sowie ein Waschmaschinenanschluss

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen: 3.350,- EUR Kaltmiete zzgl. 100,- EUR Garage zzgl. 150,- EUR Betriebskostenpauschale (für Grundsteuer und Versicherungen, ohne Heizkosten). Ergibt eine Gesamtmiete von 3.600,- EUR.

Alle weiteren Nebenkosten laufen direkt über Mieter (Wasser, Abwasser, Müll, Strom, Niederschlagswasser, Kaminkehrer, jährliche Wartungen, usw.)

Lage

Das Haus befindet sich in Sendling, einem ruhigen und dennoch gut angebundene Stadtteil von München.

Für Familien bietet die Lage eine angenehme Mischung aus städtischem Komfort und viel Grün, ideal für Kinder und einem entspannten Familienleben.

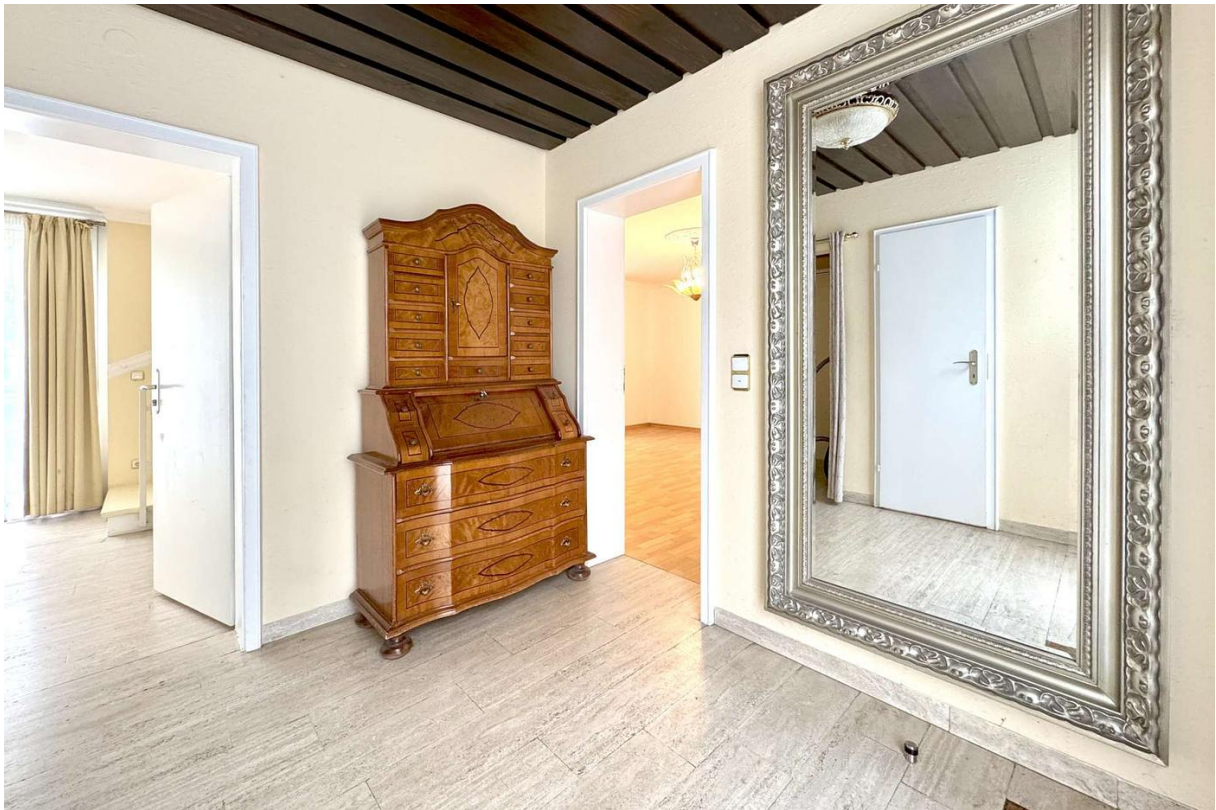
In der Nähe gibt es zahlreiche Spielplätze, Parks und Grünflächen, wie den nahegelegenen Westpark, der sich perfekt für Spaziergänge, Spiel und Erholung eignet.

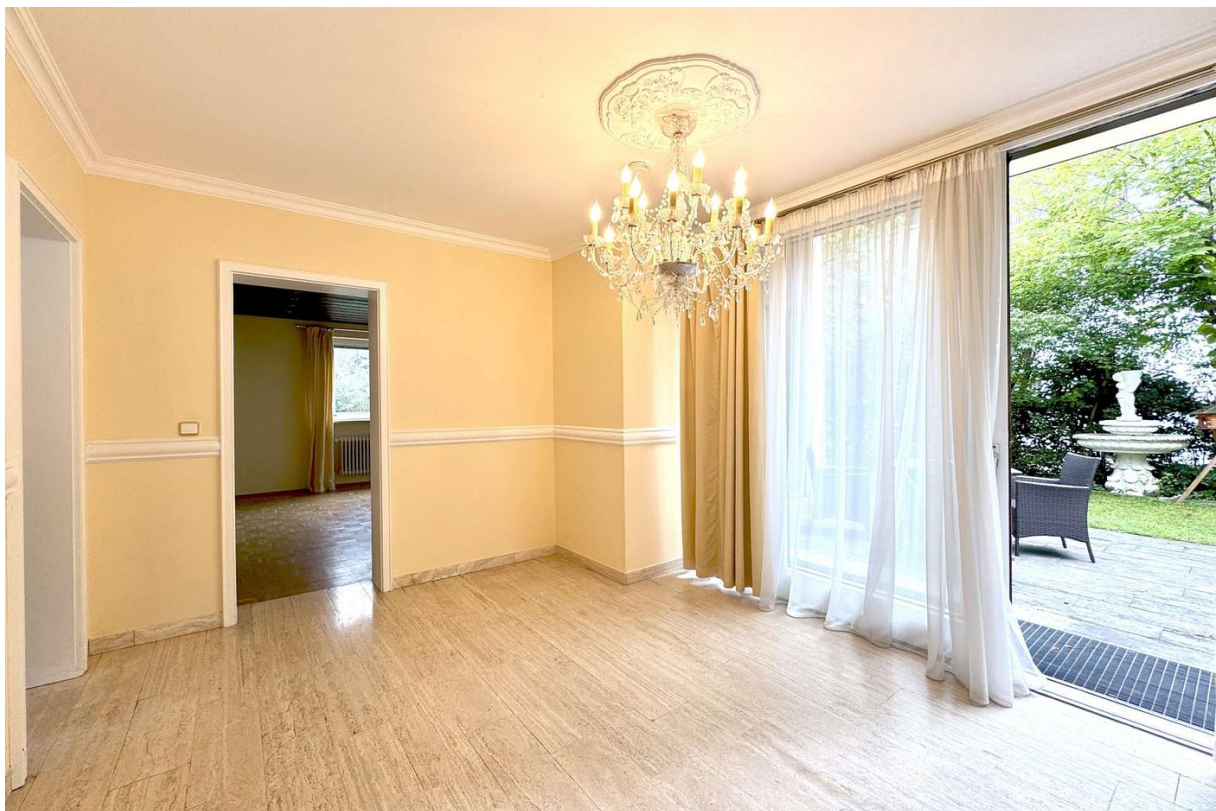


Die ruhige Wohngegend sorgt für eine sichere Umgebung, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können.

Für eine Wohngemeinschaft ist die Lage ebenfalls sehr attraktiv: Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit mehreren Tram- und Bushaltestellen sowie U-Bahn-Stationen in der Nähe, ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu den wichtigsten Universitäten und Hochschulen. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Angebote sind bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was den Alltag erleichtert.

Insgesamt bietet die Lage eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und der Nähe zu den städtischen Annehmlichkeiten Münchens.



























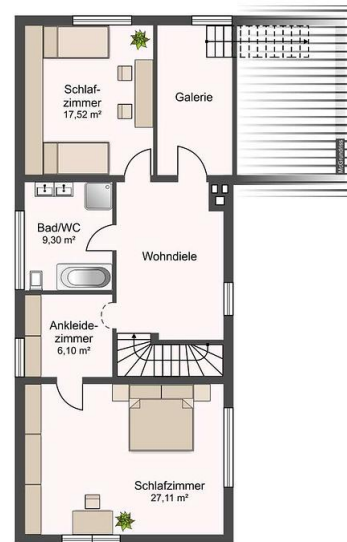




GERSCHLÄUER
Immobilienvermittlung seit 1972



GERSCHLÄUER
Immobilienvermittlung seit 1972





GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

