



81375 München

Familienfreundliche Doppelhaushälfte mit hohem Wohnkomfort in ruhiger Lage



1.195.000 €

Kaufpreis

146,12 m²

Wohnfläche

428 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	146,12 m ²
Nutzfläche	109,25 m ²
Gesamtfläche	252,37 m ²
Grundstücksfläche	428 m ²
Zimmer	5,5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort beziehbar

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.195.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	20.01.2036
Baujahr (Haus)	1973
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	225.30
Primär-Energieträger	OEL



Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
-------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- 1973 in Massivbauweise erbaut (Poroton-Ziegel)
- Sipo-Mahagoni-Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung und Außenrollläden
- Dachsanierung mit Wärmedämmung (2002)
- Viessmann-Heizkessel (2003)
- Glasfaser-Hausanschluss (2022)
- gut erhaltene Stäbchenparkettböden in nahezu allen Wohnräumen
- Tageslichtbad mit zwei Waschbecken und separatem WC
- Gäste-WC mit offenbarem Oberlicht
- großzügiger Hobbyraum mit Fenster und Heizkörper im Keller
- Garage mit elektrischem Funk-Rolltor (2019)
- Sanierung des Garagen-Flachdachs (1996)
- Sanierung Kanalanschluss (2025)
- Schließanlage mit Gleichschließung (2025)
- elektrische Rollos im Wohnzimmer (mit Zeitsteuerung; 2001) und im Esszimmer (2011)

Eine vollständige Aufführung aller durchgeführten Einbauten und Renovierungsarbeiten ist auf Anfrage verfügbar.



Beschreibung

Diese einladende Doppelhaushälfte mit Baujahr 1973 befindet sich auf einem 428 m² großen Grundstück in absolut ruhiger und familienfreundlicher Lage von München-Großhadern.

Sie betreten das Haus über einen offenen Eingangsbereich, welcher genügend Platz für eine Garderobe bietet und direkt mit dem Flur verbunden ist. Von hier aus gelangen Sie sofort in alle weiteren Räume des Erdgeschosses.

Es verfügt über eine abgetrennte Küche mit Durchreiche zum hellen und offenen Essbereich, ein Gäste-WC mit zu öffnendem Oberlicht sowie das geräumige Wohnzimmer, das mit der breiten Fensterfront zum Garten hin für ein lichterfülltes und wohnliches Raumklima sorgt. Die großflächige Terrasse ist durch einen Balkon überdacht und geht in eine Veranda hinter der Garage über. Der traumhafte Garten in Südwestausrichtung garantiert Spielspaß für Kinder, Auslauf für Hunde und ganzjährig eine schöne Aussicht ins Grüne.

Im ersten Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung. Das größte Schlafzimmer mit Balkonzugang ist mit einem direkt angrenzenden Ankleideraum verbunden. Das Tageslichtbad mit zwei Waschbecken und dem nebenliegenden, separaten WC komplettiert diese Etage. Vom Flur aus haben Sie Zugang zum praktischen Speicher.

Das Kellergeschoss erstreckt sich über eine Grundfläche von ca. 61 m². Der Heiz- und Waschkraum sowie der nebenliegende Vorratskeller bieten genügend Platz für alle Haushaltsgeräte und Vorräte. Die Beheizung erfolgt über eine 2003 erneuerte Öl-Zentralheizung von Viessmann mit Ölbrenner aus dem Jahr 2015.

Der Hobbykeller ist beheizt, hat Tageslichtfenster und ist durch die große Grundfläche vielseitig nutzbar.

Abgerundet wird das Angebot durch die Einzelgarage mit Stromanschlüssen und elektrischem, fernbedienbaren Tor, die auch direkten Zugang zum Garten gewährt.

Diese schöne Doppelhaushälfte bietet viel Potenzial zur Selbstverwirklichung und freut sich auf neue Eigentümer mit tollen Ideen!

Lage

Die Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver und familienfreundlicher Wohnlage im beliebten Stadtteil Großhadern im Südwesten von München. Hadern steht für ein ruhiges, grünes und zugleich hervorragend angebundenes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität.

Das Straßenbild ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, kleinen Mehrfamilienhäusern und großzügigen Gärten. Weitläufige Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung schaffen ein naturnahes Wohnumfeld und bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung im Freien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Restaurants und Cafés befinden sich in bequemer Reichweite im historischen Ortskern Großhaderns.

Darüber hinaus ist der Standort durch die Nähe zum Klinikum Großhadern und diversen Bildungseinrichtungen besonders gefragt. Schulen, Kindergärten und Sportangebote sind gut erreichbar und machen die Lage sowohl für Familien als auch für Berufstätige attraktiv.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U6 und zahlreiche Busverbindungen gewährleisten eine schnelle Verbindung in umliegende Stadtteile und in die Münchner Innenstadt. Auch mit dem Auto ist man flexibel - über die A96 gelangt man sowohl zügig auf den Mittleren Ring, als auch auf den Autobahnring A99 und natürlich in das Münchner Umland.



Starnberger See, Ammersee, Wörthsee und Pilsensee sind alle in unter einer halben Stunde zu erreichen und garantieren ganzjährig Erholung und Freizeitspaß.
In fußläufiger Nähe empfiehlt sich auch der Wald Lochhamer Schlag zum Joggen, Spazieren oder Radfahren.

Hadern verbindet familiengerechtes Wohnen mit urbaner Infrastruktur und zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Südwesten – eine ausgewogene Kombination aus Wohnkomfort, ruhigem Umfeld und idealer Erreichbarkeit.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.1.2036.
Endenergiebedarf beträgt 225.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,975 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.



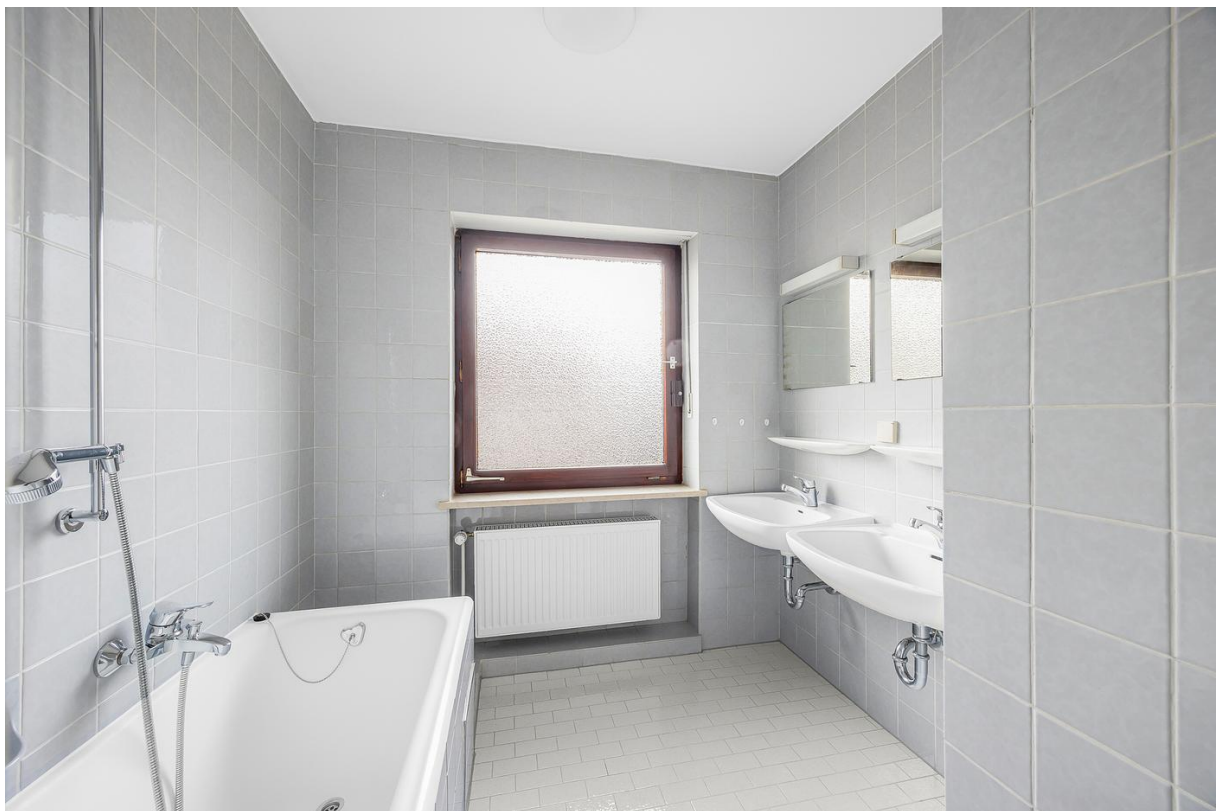






















GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de