



80689 München

Familiengerecht: Soeben saniertes Reiheneckhaus mit Wintergarten, Terrassen und Südgarten



1.760.000 €

Kaufpreis

161 m²

Wohnfläche

273 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	161 m ²
Nutzfläche	249 m ²
Grundstücksfläche	273 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.760.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	01.10.2035
Baujahr (Haus)	1960
Endenergiebedarf	82.6
Primär-Energieträger	Strom
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1960
letzte Modernisierung	2025



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Elektro	✓
---------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- Böden: Landhausdielen, Eiche lackiert, im gesamten Haus (ausgenommen Bäder, Gäste-WC und Untergeschoss; hier Feinstein und Fliesen)
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat steuerbar über Raumthermostate
- Kaminanschluss im Living-Bereich
- Schreiner-Einbauküche (Beer) mit hellen, grifflosen Fronten, ausgestattet mit Induktionskochfeld inkl. Muldenlüftung (Bora), Einbau-Backofen mit kombinierter Mikrowelle, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination (alles Miele), Edelstahlspüle, Arbeitsplatte als strapazierfähige Compaktplatte im Dekor FC 410 PatM (Getalit Dekore)
- Bad (OG), mit Feinstein gestaltet, ausgestattet mit Wanne (Vigour), Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch und Handtuchwärmer
- Duschbad (DG), analog gestaltet, ausgestattet mit Walk-in-Dusche, Doppel-Waschtisch und WC
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit WC und Handwaschbecken
- Waschmaschinen- und Trockneranschluss im Hauswirtschaftsraum im Untergeschoss
- Fenster-Schiebetüren (Alu, anthrazitfarben), 3-fach verglast im Living-Bereich
- Weiße Kunststoff-Fenster, (Obergeschoss), 3-fach verglast, mit Kindersicherung
- Dachfenster (Velux) mit innenliegender manueller Verschattung
- Elektrische Rollläden an nahezu allen Fenstern; elektrische Raffstores im Living-Bereich
- Klimaanlage im Dachgeschoss
- Weiße Innentüren
- Gegensprechanlage
- Terrassen, ausgestattet mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss
- Einzelgarage mit Sektionaltor, automatisch
- E-Lademöglichkeit vor der Garage in der Zufahrt



Beschreibung

Absolut ruhig, angenehm von der Straße zurückversetzt und am Ende einer Fußgänger-Stichstraße befindet sich dieses geschmackvolle Reihenendhaus. Ein großzügiger, familienfreundlicher Grundriss schafft auf ca. 161 m² ein komfortables Wohnumfeld in Laim. Soeben aufwendig und mit großem Stilempfinden saniert, offenbart das Domizil Neubaucharakter. Eichen-Landhausdielen, eine Schreinerküche, stylisches Bad-Design, ein neu angebauter Wintergarten, Fußbodenheizung und ein Kaminanschluss sind Teil der hochwertigen Ausstattung.

Die Räumlichkeiten verteilen sich auf drei Geschosse und umfassen einen großzügigen Living-Bereich mit integrierter Küche, drei (Kinder-)Zimmer, einen Master-Bereich mit Schlafzimmer und Bad en suite, ein weiteres Bad und ein Gäste-WC. Im Untergeschoss kommen drei weitere Räume mit Abstell- und Stauraumflächen, ein Hauswirtschafts- und ein Technikraum hinzu. Eine Terrasse nach Süden und eine Terrasse neben dem Hauseingang eröffnen charmante Freiräume. Als kleine grüne Oase zeigt sich ein grün eingewachsener Vorgarten. Komplettiert wird das attraktive Objekt durch eine Einzelgarage. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe.

Hervorzuheben ist die vorzügliche Lage. Den Willibald-Platz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten erreicht man zu Fuß in wenigen Minuten. Über die Straßenbahnlinie 19 und mehrere Buslinien ist die Immobilie ideal an den ÖPNV angebunden.

Durch die Verlängerung der U5 nach Pasing wird die U-Bahn-Station „Baumschule Laim“ an der Kreuzung Gotthard-/Willibaldstraße nur wenige Schritte entfernt sein.

Lage

Laim ist ein lebendiger Stadtteil mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Dank der zentrumsnahen Lage zählt Laim zu den beliebten Wohngegenden im Münchner Westen und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und den teils dörflich-sympathischen Charakter.

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Haus liegt am Ende einer Fußgänger-Stichstraße, nur wenige Fußminuten vom Willibaldplatz mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten entfernt. Das Viertel wird von gepflegter Bebauung und intakten Nachbarschaften geprägt. Ganz in der Nähe befindet sich das Gelände der Städtischen Baumschulen, das Teil des durchgängigen „Landschaftsparks Pasing-Laim-Blumenau-Hadern“ ist – der größten Frischluftschneise und „Klimaanlage“ im Münchner Westen. In Laim schätzt man dieses Areal als Naherholungsgebiet zum Spaziergehen, Joggen, Spielen und Naturerleben. Zusätzlich wird diese Lage durch die Fortführung der U5 vom Laimer Platz bis nach Pasing aufgewertet; in diesem Rahmen entsteht an der Gotthardstraße die U-Bahnhaltestelle „Willibaldstraße“.

Auf einem weitläufigen Gelände bietet der SV Laim in Laufnähe Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen ein vielfältiges Sportangebot. Auch das Westbad (Frei- und Hallenbad) ist schnell zu erreichen. Im Viertel stehen Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl. Ein Treffpunkt ist der wöchentliche Bauernmarkt auf dem Laimer Anger.

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









