81375 München

Rarität in der Gartenstadt Kleinhadern: Einfamilienhaus mit ländlichem Flair und idyllischem Garten



Kaufpreis
1.790.000 €

Wohnfläche
141 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

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

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	231 m²
Wohnfläche	141 m²
Zimmer	6
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Stellplätze	2
Grundstücksfläche	851 m²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.790.000 €
Außenco urtage	3,57 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1955
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	12.10.2036
Ausstelldatum	12.10.2026
Endenergiebedarf	175.7
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2022

Austattung

Kamin	Ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Rarität in der Gartenstadt Kleinhadern: Einfamilienhaus mit ländlichem Flair und idyllischem Garten

Lage-Beschreibung

Online-ID:
VSCWMRKT

Objekt-Nr.:
HS 1984

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Kleinhadern gehört zu den traditionell gewachsenen Wohnvierteln im Münchner Südwesten. Die ab Mitte der 30er-Jahre entstandene Kurparksiedlung besticht durch ihren Gartenstadtcharakter: Grünflächen, kleine Parkanlagen und Baumalleen prägen das ruhige, gepflegte Umfeld. Die Bebauung besteht überwiegend aus zweigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern. Das Haus liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Anwohnerstraße.

Die Infrastruktur ist ausgezeichnet und ausgesprochen familienfreundlich. In der Nähe gibt es vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie zahlreiche Kitas und Schulen, darunter Waldorf- und Montessori-Angebote, mehrere Grundschulen und das renommierte Privatgymnasium Derksen. Der Westpark lädt zum Spazierengehen, Joggen und Radfahren ein, im Sommer lockt dort ein Open-Air-Kino. Tennis- und Reitmöglichkeiten ergänzen das Freizeitangebot. Mit der Tram 18, nur wenige Gehminuten entfernt, sind Sie direkt in der Innenstadt, und mehrere Buslinien halten in der Nähe. Über die nahe A95 und A96 erreichen Sie schnell das Fünfseenland, den Starnberger See und die Alpen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Bauweise: Massives Einfamilienhaus, Baujahr 1955, mit Anbau; seit 2018 kontinuierlich modernisiert (u. a. Küche, Bäder, Fenster, Türen, Garage, Zaunanlage, Photovoltaik)
- Bodenbeläge: Eichen-Landhausdiele (Parkett) in Wohn- und Esszimmer; Terracottafliesen in Küche und Flur des Haupthauses; Teppichboden in Schlafzimmer, Laminatboden im Büro sowie Marmorfliesen (Echtmarmor) im Bad. Im Anbau Parkett im Schlafzimmer und Flur (OG).
- Beheizung: Gasheizung mit Boiler von Viessmann (Baujahr 2008)
- Technische Ausstattung: 2025 neu errichtete Photovoltaik-Anlage (2,5 kWp) auf der Doppelgarage mit 10-kWh-Batteriespeicher, einphasig, inkl. neuem Zählerschrank mit neuer Messeinrichtung für die Einspeisung; Waschkeller mit neuer Hebeanlage
Sicherheit: Vorbereitung für eine Gegensprechanlage vorhanden; umlaufender, einbruchhemmender Schließbeschlag (RC1) an den Fenstern; überwiegend elektrisch steuerbare Rollläden, vereinzelt Klappläden
- Kamin: Kachelofen im Wohnzimmer
- Küche: 2018 neu eingebaute Einbauküche (Nolte) mit Steinarbeitsplatte, ausgestattet mit Herd, Backofen und Mikrowelle von Miele sowie Kühlschrank und Spülmaschine von Siemens
- Bäder: Gäste-WC im Haupthaus, 2018 neu gestaltet, mit Hansgrohe-Armatur, im Anbau separates, 2018 neu gestaltetes WC und Bad mit Handtuchheizkörper sowie Hansgrohe- und Grohe-Armaturen; Bad in der Haupteinheit (OG) mit Marmorfliesen (Echtmarmor), Unterschrank mit Spiegelschrank sowie Velux-Dachfenstern mit überwiegend elektrischen Rollos (2024)
- Fenster und Türen: Fenster 2022–2023 zu rund 90 % erneuert (Fa. Sachs) mit 2-fach-Verglasung; neue Eingangstür 2022 (Fa. Sachs); Velux-Dachfenster im Bad (OG) und Schlafzimmer (OG), mit elektrischen Rollos; im Anbau teilweise neue Türen
- Verschattung: Teilweise elektrisch steuerbare Rollläden (2022–2024, Fa. Sachs), vereinzelt Klappläden.
- Weitere Räume im Anbau: Büro mit Einbauschrank und Laminatboden; Schlafzimmer mit Teppichboden; Flur (OG) mit Parkett; Spitzboden als zusätzlicher Stauraum, erschlossen über eine Dachbodentreppe
- Außenanlagen: Terrasse und Garten in Süd-West-Ausrichtung; Gartenhäuschen im Vorgarten; 2021 neu errichtete Zaunanlage inkl. Mülltonnenhäuschen mit Klingel und Briefkasten
- Stellplätze: 2021 neu errichtete Doppelgarage ("Klimagarage") mit elektrischem Torantrieb; zusätzlich zwei Außenstellplätze
- Sonstiges: Einbauschrank/Garderobe im Haupthaus sowie Holz-Einbauschrank im Schlafzimmer als Raumteiler zum Büro

Objektbeschreibung

Mitten in der Kurparksiedlung von Kleinhadern steht dieses freistehende Einfamilienhaus von 1955 auf einem ca. 851 m² großen Grundstück. Der zeitlose Charakter der 50er-Jahre-Architektur mit den typischen hölzernen Klappläden wurde bewusst bewahrt. Gleichzeitig wurde das Haus seit 2018 Schritt für Schritt hochwertig modernisiert: Küche, Bäder, Fenster, Türen, Rollläden, Doppelgarage und Zaunanlage wurden erneuert, 2025 kam eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher hinzu. So ist ein gepflegtes Zuhause entstanden, in dem Geschichte und heutiger Wohnkomfort ganz selbstverständlich zusammenfinden.

Auf ca. 141 m² Wohnfläche verteilen sich sechs gut geschnittene Zimmer. Herzstück des Erdgeschosses ist der offene Wohn- und Essbereich mit Kachelofen und warmem Eichendielenparkett. Dazu kommt eine helle Landhausküche von 2018 mit Natursteinarbeitsflächen und Markengeräten von Miele und Siemens. Im Dachgeschoss liegen zwei ruhige Schlafzimmer und ein elegantes Bad in Echtmarmor. Der Anbau mit eigener Küche, Duschbad und zwei weiteren Zimmern lässt sich flexibel nutzen, ob für Gäste, als Homeoffice oder für die nächste Generation. Das Untergeschoss mit Waschkeller bietet zusätzlichen Stauraum.

Das eigentliche Glanzstück ist der Garten in Südwest-Ausrichtung mit dem Zauber eines Bauerngartens. Apfelbäume, Flieder, Kletterrosen und wilder Wein am Spalier umrahmen die sonnige Terrasse, und ein hölzernes Gartenhäuschen setzt einen reizenden Akzent. Abgerundet wird das Angebot von einer 2021 neu errichteten Doppelgarage mit elektrischem Torantrieb und zwei Außenstellplätzen. Wer langfristig plant, findet auf dem großzügigen Grundstück außerdem Potenzial für eine Erweiterung oder eine Neubebauung.

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.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen
















AI modified