



80937 München

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Einfamilienhaus, 5 Zimmer, Kamin, Garage und Stellplatz davor



1.175.000 €

Kaufpreis

219,38 m²

Wohnfläche

410 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RPP Immobilien GmbH

Robert Pauly

Tel.: 0160 2855115

pauly@rpp-immo.de



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	219,38 m²
Nutzfläche	97,98 m²
Grundstücksfläche	410 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.175.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.02.2026
gültig bis	26.02.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1936
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	85.4
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1936
Zustand	vollsanziert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Befeuuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
Carport	✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1936, 1962/65 und 1972 erweitert, bis heute regelmäßige Modernisierungen
- 5 Zimmer
- ca. 220 m² Wohnfläche
- ca. 410 m² Grundstück
- Südterrasse
- 2 Badezimmer mit Wanne und Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- Küche mit moderner Einbauküche
- Vinylböden
- Garage & Carport

Das Wohnhaus ist ca. 1990 in Teilbereichen modernisiert worden, z.B. wurde eine zentrale Heizungsanlage installiert, das Bad im DG erneuert und die Außenwände wärmegeklämmt. Durch kontinuierliche Modernisierungen sowie geschmackvolle Anbauten präsentiert sich die Immobilie heute in einem gepflegten Zustand.



Beschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus in München bietet alles, was Sie sich wünschen. Mit fünf Zimmern und einer großzügigen Wohnfläche von ca. 220 m² auf einem ca. 410 m² großen Grundstück ist dieses Haus ideal für Familien oder Paare, die ein langfristiges Zuhause suchen.

Das Haus wurde ursprünglich im Jahr 1936 erbaut und in den Jahren 1962/65 sowie 1972 erweitert. Seitdem wurde es kontinuierlich modernisiert, sodass es heute zeitgemäßen Komfort mit dem Charme vergangener Zeiten verbindet. Im Zuge einer Teilmodernisierung um 1990 wurden eine zentrale Heizungsanlage installiert, das Badezimmer im Dachgeschoss erneuert sowie die Außenwände wärmegeklämmt.

Beim Betreten des Hauses erwarten Sie:

- vier geräumige Schlafzimmer,
- zwei stilvolle Badezimmer mit Wanne und Dusche,
- ein praktisches Gäste-WC,
- eine moderne Einbauküche ,
- hochwertige Vinylböden, die Wärme und Eleganz ausstrahlen,
- eine sonnige Südterrasse / Wintergarten für entspannte Nachmittage,
- ein Kamin, der an kühlen Abenden für eine gemütliche Atmosphäre sorgt.

Weitere Vorzüge dieser Immobilie sind eine Garage sowie ein Carport für Ihre Fahrzeuge, ein großzügiger Keller und ein praktischer Abstellraum. Der Garten lädt zu erholsamen Stunden im Grünen ein.

Dieses Haus vereint klassischen Charakter mit modernem Wohnkomfort und wartet darauf, von Ihnen entdeckt zu werden.

Lage

Das Haus liegt im beliebten Stadtteil Am Hart im Münchner Norden.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die nächste U-Bahn-Station (Am Hart) ist nur 6 Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Umsteigepunkten.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleine Fachgeschäfte befinden sich in der Umgebung, unter anderem im ca. 7 Autominuten entfernten OEZ Einkaufszentrum.

Schulen, Kindergärten und Spielplätze sind fußläufig erreichbar, was die Lage besonders für Familien attraktiv macht. Für Freizeit und Erholung laden die Parkanlagen am Hart, der Panzerwiese und das Kapuzinerhölzl zu Spaziergängen, Radfahren oder einfach zum Entspannen im Grünen ein. Auch Sportvereine und Freizeiteinrichtungen sind schnell zu erreichen. Trotz der guten Infrastruktur und Nähe zur Innenstadt bietet die Lage ein angenehmes Wohnumfeld mit hohem Lebenswert.

Sonstige Angaben

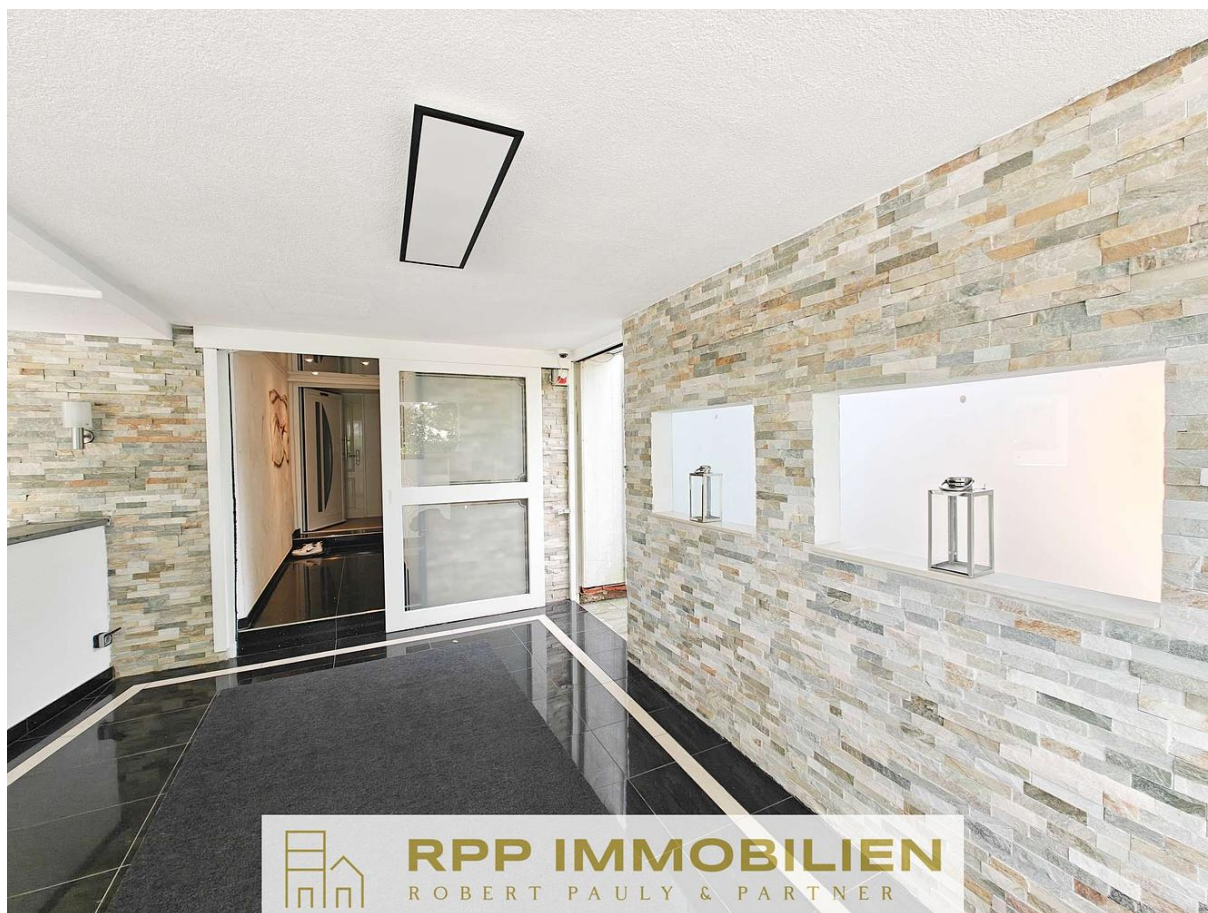
Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne



Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.









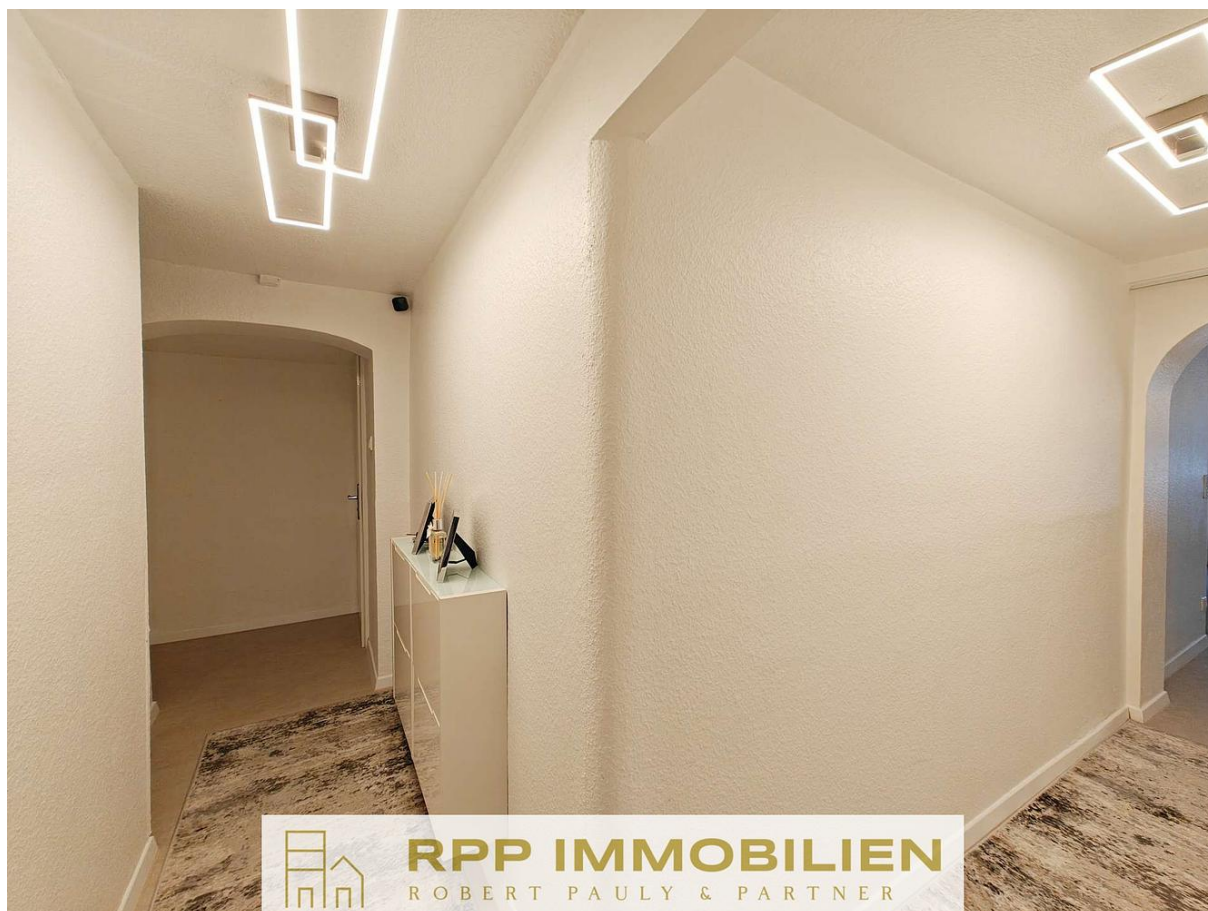
















RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER





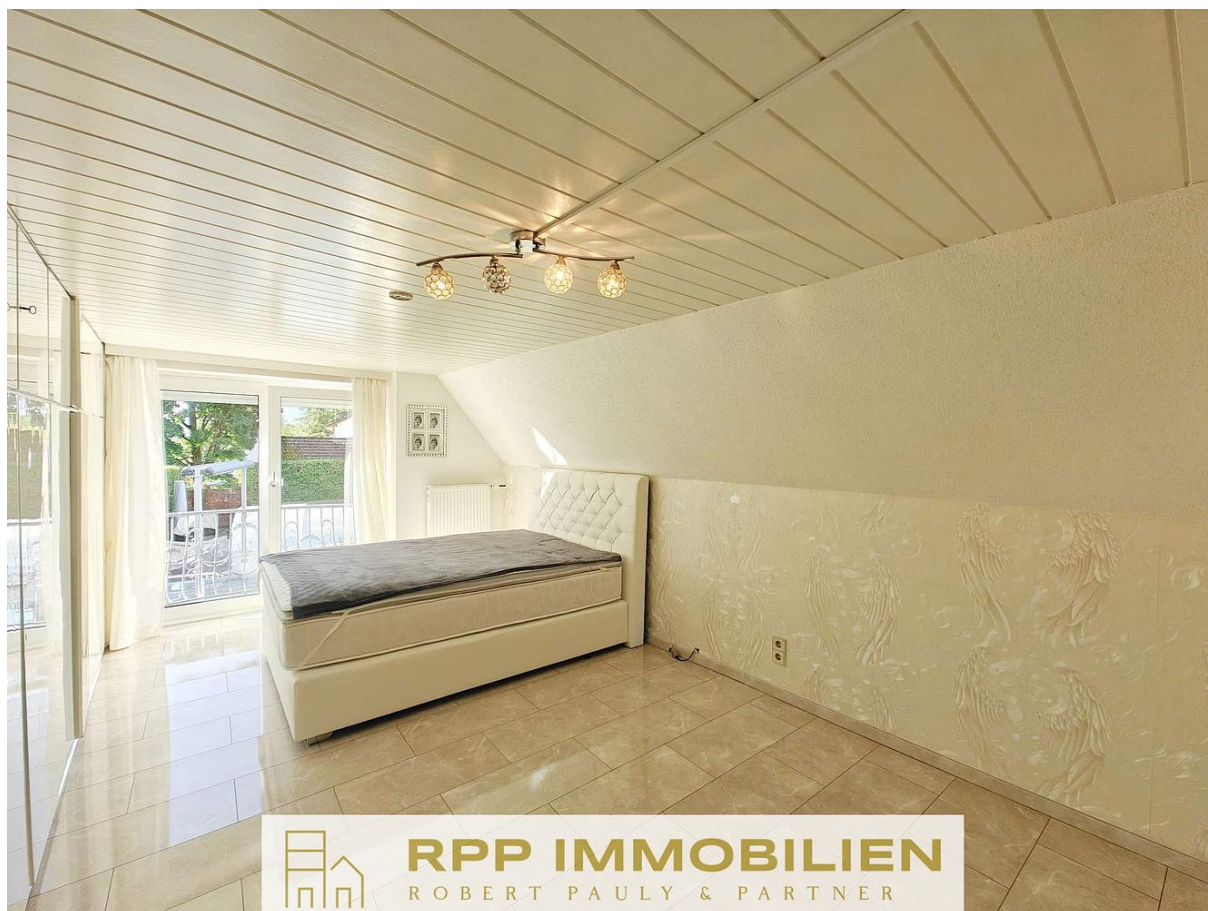


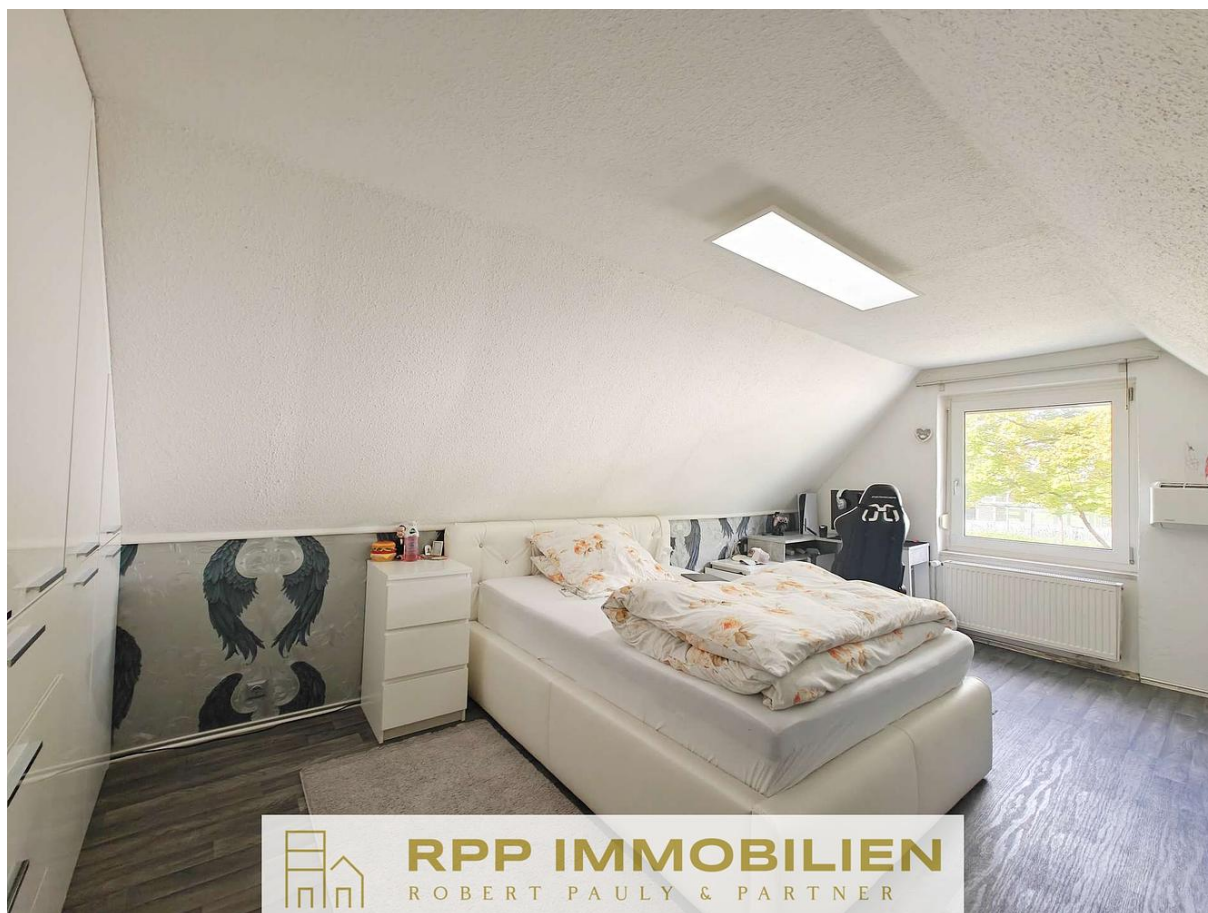




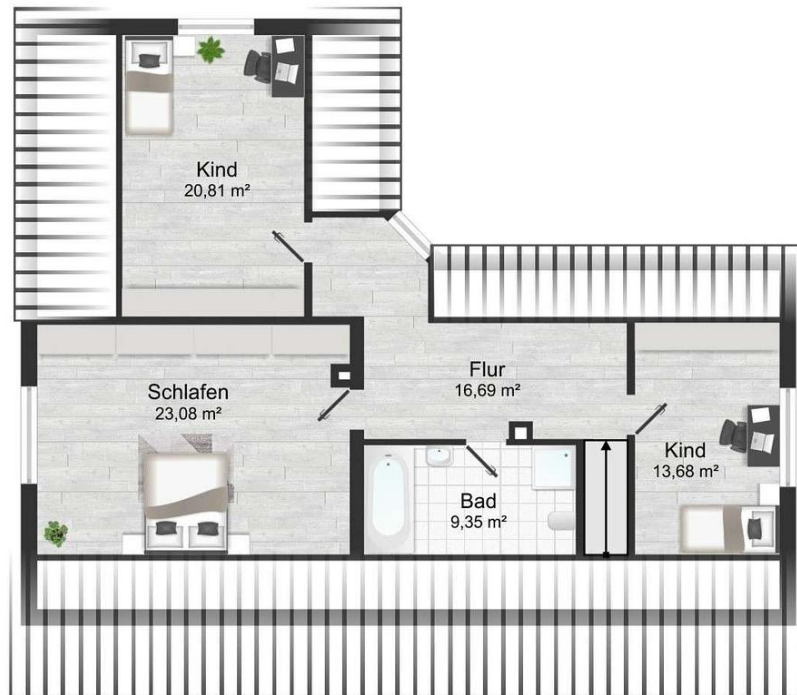




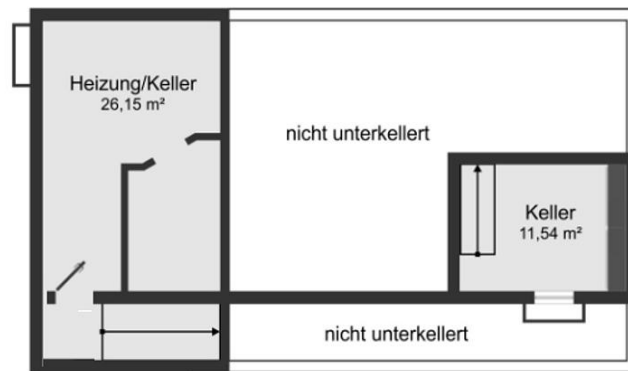








RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER



RPP IMMOBILIEN
ROBERT PAULY & PARTNER