



**80992 München / Moosach**

Bestlage von Moosach:  
Großes Einfamilienhaus mit Gästehaus  
- Modernisiert in 2021  
- Mehrgenerationen



**228 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**641 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**8**  
Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**DALEXIS IMMOBILIEN**  
Michael Kneissl  
Tel.: 00491717333993  
[m.kneissl@dalexis-immobilien.de](mailto:m.kneissl@dalexis-immobilien.de)

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	228 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	641 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	3
separate WCs	2
Terrassen	1
Stellplätze	3
Einliegerwohnung	✓

**Preise & Kosten**

Aussen-Courtage	1,79% inklusive
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

**Energieausweis**

Baujahr (Haus)	1980
----------------	------

**Zustand**

Baujahr	1980
Verkaufstatus	offen



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

München-Bestlage von Moosach

Attraktives Einfamilienhaus mit Gästehaus in sehr beehrter Wohnlage

- Modernisierung in 2021

- Ideale Lage in einem ruhigen Wohngebiet von Moosach
- Optimale Verkehrsanbindung (U-Bahn / Mittlerer Ring /Autobahn)
- Perfekte Infrastruktur in unmittelbarer Nähe
- Haupthaus aus 1985 / Modernisierung in 2021 / WFl. = ca. 178 m<sup>2</sup>
- Gästehaus (Nebengebäude) aus den 50er Jahren / Modernisierung in 2021 / ca. 50 m<sup>2</sup>
- Zum Eigennutz nach Absprache kurzfristig verfügbar
- Optimal geeignet für große Familien / Mehrgenerationenprojekt
- Dachgeschoss mit Küche, Bad und drei Zimmern als eigener Bereich
- Gepflegter Garten
- Grundstücksgröße ca. 641 m<sup>2</sup>
- Sonnige Süd-Terrasse
- Sehr interessantes Neubaupotential / Entwicklungsprojekt

Mögliche Entwicklung eines Neubauprojektes:

- Unverbindliche Machbarkeitsstudie einer Architektin liegt vor
- Planunterlagen können im Bedarfsfall ausgehändigt werden
- Vermessung / Baumgutachten / Planerstellung sind vorhanden
- Architektin kann Ihnen beratend zur Seite stehen
- Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten / Gesamtwohnfläche = 506,97 m<sup>2</sup>
- WE1 = 122,18 m<sup>2</sup> / WE2 = 93,60 m<sup>2</sup> / WE3 = 88,26 m<sup>2</sup> / WE4 = 93,10 m<sup>2</sup> / WE5 = 109,65 m<sup>2</sup>
- Unter-, Erd-, Ober-, Dachgeschoss und Galerie
- 4 Garagenstellplätze und 1 Außenstellplatz
- Kinderspielplatz
- Fahrradüberdachung



## Beschreibung

München-Bestlage von Moosach  
Attraktives Einfamilienhaus mit Gästehaus in sehr beehrter Wohnlage  
- Modernisierung in 2021

Wir präsentieren Ihnen eine außergewöhnliche Gelegenheit in bester Lage des begehrten Münchner Stadtteils Moosach.

Das im Jahre 1985 errichtete, freistehende Einfamilienhaus und das Gästehaus im Nebengebäude aus den 50er Jahren wurden im Jahre 2021 umfangreich modernisiert. Das schicke Ensemble befindet sich in einem soliden und sehr familienfreundlichen Wohngebiet.

Sie leben im Haupthaus auf zwei vollen Etagen, dem ausgebauten Dachgeschoss, sowie dem Untergeschoss mit seinem großen und hellen Hobbyraum. Die Wohnfläche beträgt ca. 178 m<sup>2</sup>. Der wohnraumähnliche Hobbyraum wurde hier mit ca. 8 m<sup>2</sup> zur Hälfte angerechnet, die große Süd-Terrasse mit ca. 8,5 m<sup>2</sup> zu einem Drittel.

Im Nebengebäude ist auf einer Fläche von ca. 50 m<sup>2</sup> der schicke Gästebereich mit zwei Räumen und einem Duschbad untergebracht. Die Anschlüsse für eine Küchennische sind vorhanden.

Das ca. 614 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet Ihnen mit dem gepflegten Garten und der sonnigen Terrasse eine willkommene Rückzugsmöglichkeit vom oftmals hektischen Alltag.

Insbesondere das Dachgeschoss bietet beste Voraussetzungen für einen eigenen Einliegerbereich. Das Haus eignet sich optimal für größere Familien im Rahmen eines Mehrgenerationenprojekts.

Für die Entwicklung eines möglichen Neubauprojektes auf dem Grundstück gibt es bereits eine Machbarkeitsstudie einer lokalen Architektin. An Hand dieser unverbindlichen Analyse kann ein Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten und einer Gesamtwohnfläche von ca. 507 m<sup>2</sup> realisiert werden. Im Falle Ihres Interesses können Ihnen hierzu die vorliegenden Planunterlagen gerne ausgehändigt werden. Die Architektin kann Ihnen auch beratend zur Seite stehen.

Für Ihre Kraftfahrzeuge bieten eine Einzelgarage, ein Carport und ein Außenstellplatz optimale Bedingungen.

Die Ausrichtung nach Süd-Westen verspricht Ihnen viele sonnige Stunden bis zum Abend.

## Lage

Leben in bester Lage von München-Moosach

Das Objekt befindet sich in bester Wohnlage von Moosach, im Nordwesten Münchens. Die absolut ruhige Lage verbindet eine sehr hohe Wohn- und Freizeitqualität mit dennoch zentraler Anbindung an die Innenstadt der bayerischen Metropole.

Die Lage in Moosach zählt zu den sehr begehrten Wohnlagen und ist geprägt von einer soliden und attraktiven Nachbarbebauung. Durch die zahlreiche Ansiedlung großer Unternehmen in der Umgebung ist der Standort äußerst nachfragegeprägt

Die Infrastruktur von Moosach bietet sämtliche Dienstleistungen des täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

Das Angebot von Schulen und Kindergärten ist sehr vielfältig vorhanden: Grundschule, Hauptschule,



## Realschule, Gymnasium und Europäische Schule

Von Moosach aus erreicht man die Münchener Innenstadt sowie die wichtigen Autobahnverbindungen zur A8 und A99 mit dem Kraftfahrzeug in wenigen Fahrminuten. Auch der Franz-Josef-Strauss-Flughafen und die Messe sind somit schnell erreichbar.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist hervorragend. In die Münchener Innenstadt gelangt man somit entspannt und schnell mit der nahen U-Bahnverbindung, die man fußläufig in wenigen Minuten sehr gut erreicht.

Der Freizeitwert wird geprägt durch herrliche Rad und Wanderwege sowie dem nahen Fünf-Seen-Land in der Region rund um Moosach und Untermenzing.

Die Nähe zu den oberbayerischen Alpen erhöht den ohnehin schon hohen Freizeitwert nachhaltig. So erreichen Sie das Tölzer und Werdenfelser Land, den Tegernsee sowie den Schliersee mit dem benachbarten Spitzingsee Skigebiet innerhalb einer Autostunde.

Die Kombination aus einer familienfreundlicher Wohnanlage in der Metropole München und der unmittelbaren Nähe zu den Alpen und dem Fünf-Seen-Land führt zu einem in dieser Form außergewöhnlichen Angebot.

Fazit: Moosach verbindet Wohnqualität und Freizeitwert mit einer zentralen Anbindung an die Innenstadt der bayerische Metropole München.

