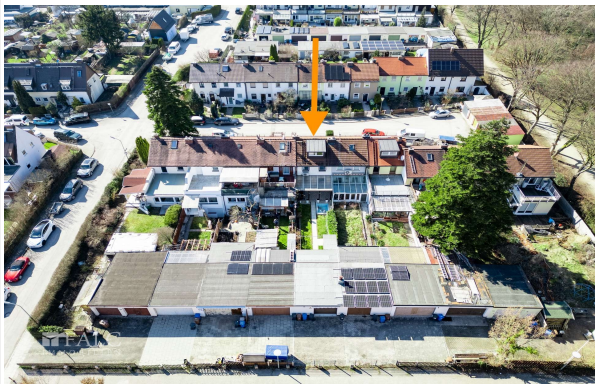
WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import



Objektnummer FALC-MGa-66287

Kleines Reihenhaus mit großem Charme und Ausbaupotenzial

Eckdaten

Kaufpreis	***599.000,00 €***
Provision	***2,38 % inkl. MwSt. inkl. MwSt.***

Wohnfläche	*61,0 m²*
Nutzfläche	*53,3 m²*
Grundstücksfläche	*216,0 m²*
Gesamtfläche	*114,3 m²*
Anzahl Zimmer	*3,0*
Anzahl Schlafzimmer	*2,0*
Anzahl Badezimmer	*1,0*
Anzahl Balkone	*1,0*
Baujahr	*1958*
Küche	*Einbauküche*
Kamin	
Heizungsart	*Ofen*
Befeuerung	*Elektro*
Stellplatzart	*Garage*
Gartennutzung	
Swimmingpool	
Unterkellert	*Keller*
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	*Bedarfsausweis*
Gültig bis	*01.04.2035*
Energiebedarf	*175*
Energieträger	*Strom*
Energieeffizienzklasse	*F*
Ausstelldatum	*01.04.2025*
Geltende EnEV	*2014*
Gebäudeart	*Wohngebäude*

Objektbeschreibung

Lage

Der Münchner Stadtteil Am Hart zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Die Wohngegend ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die eine angenehme Wohnatmosphäre schaffen. Dank der hervorragenden Infrastruktur sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch umliegende Bezirke schnell erreichbar.?

In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf. Supermärkte wie Edeka und Lidl sind bequem zu Fuß erreichbar. Zudem laden kleinere Fachgeschäfte und Bäckereien zum entspannten Einkaufen ein. Für größere Shopping-Touren bietet sich das nahegelegene Einkaufszentrum Mira an.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station "Am Hart" (U2) liegt nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Zusätzlich ergänzen mehrere Buslinien das Verkehrsangebot und gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb Münchens.?

Für Erholung und Freizeitgestaltung stehen zahlreiche Parks und Grünanlagen zur Verfügung. Der nahegelegene Hartelholz-Park lädt mit weitläufigen Wiesen und schattigen Wegen zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein. Auch der Olympiapark, bekannt für seine vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und kulturellen Veranstaltungen, ist in kurzer Zeit erreichbar.?

Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen, die bequem erreichbar sind. Zudem sorgen Arztpraxen und Apotheken für eine umfassende medizinische Versorgung im Viertel.

Objektbeschreibung

Dieses charmante, kompakte Reihenhaus präsentiert sich als kleines Raumwunder mit einer Wohnfläche von etwas über 60 m². Eingebettet in eine lebendige Nachbarschaft, die durch eine bunte Vielfalt architektonischer Varianten der Reihenhausbebauung geprägt ist, zeigt sich hier eindrucksvoll, wie Kreativität und Individualität auf engstem Raum verwirklicht werden können.

Die helle Küche zur Vorderseite bietet nicht nur einen praktischen Schnitt, sondern auch einen stimmungsvollen Blick in den gepflegten Vorgarten – ein Ort, der bereits morgens zum Verweilen einlädt. Der Flur führt weiter in das behagliche Wohnzimmer, das durch seine großen Fenster und den direkten Zugang zur Terrasse viel Licht und Offenheit schafft. Mit Ausrichtung nach Osten ist hier ein sonniger Start in den Tag garantiert. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein helles Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein gepflegtes Badezimmer. Das Dachgeschoss bietet zusätzliche Nutzfläche, die sich hervorragend als Spielecke, Rückzugsort für die Kleinen oder kreatives Studio eignet.

Der vollunterkellerte Bereich überzeugt mit einem gemütlichen Partyraum samt offenem Kamin und integrierter Küche – ideal für gesellige Abende. Ein modernes Bad mit Tageslicht und Badewanne sowie ein Technik- und Abstellraum komplettieren das durchdachte Untergeschoss.

Das Highlight ist zweifelsohne der bezaubernde Garten: Mit viel Liebe zum Detail angelegt. Ein kleines Poolbecken sorgt für Erfrischung an warmen Tagen für die Kleinen, während den Gartenschuppen/das Partyhäuschen zum geselligen Beisammensein einlädt. Von hier aus gelangt man direkt in die Garage, die nicht nur Platz für ein Fahrzeug, sondern auch Raum für eine kleine Hobbywerkstatt oder kreative Projekte bietet.

Dieses Reihenhaus bietet mit seinem gepflegten Zustand, der besonderen Gartengestaltung und dem Ausbaupotenzial eine ideale Basis für individuelle Wohnträume – klein, aber voller Möglichkeiten.

Ausstattung

Highlights und Ausstattungsdetails auf einen Blick:

+ Grundstücksfläche 216 m2

+ ca. 50 m2 Nutzfläche

+ Garage mit zusätzlichem Platz für eine kleine Hobbywerkstatt

+ Vielseitig nutzbarer Dachboden – ideal als Spielbereich oder Hobbyraum

+ voll unterkellert

+ gepflegter Garten

+ ruhige, dennoch zentrale Lage mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen

+ viel Ausbaupotenzial – kreative Gestaltungsmöglichkeiten für zusätzlichen Raum

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.

Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Bei diesem Objekt ist nicht vorgesehen, dass der Käufer mit uns eine eigenständige Provisionsvereinbarung trifft, sofern dieser als Verbraucher (§ 14 BGB) zu qualifizieren ist. Der Verkauf erfolgt nur an denjenigen, der sich bereit erklärt, einen Teil der vom Verkäufer zugesagten Provision zu übernehmen. Dieser Anteil beträgt in diesem Fall 2,38 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis und ist nach Abschluss des Kaufvertrages zur Zahlung fällig.
Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende an.

Besuchen Sie auch unsere Homepage www.falcimmo.de.
Hier finden Sie weitere Immobilienangebote und können einen individuellen Suchauftrag generieren.

Ferner finden Sie umfangreiche Informationen zum Thema Immobilie und Finanzierung.

Die Informationen zu diesem Angebot sind sorgfältig recherchiert, dennoch beruhen Sie auf Angaben von Dritten. Für die Vollständigkeit und Richtigkeit können wir daher keine Gewähr übernehmen. Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht immer maßstabsgetreu sind und nur zum besseren Verständnis der Raumaufteilung dienen. Das Angebot ist freibleibend, Irrtum und Zwischenverkauf sind vorbehalten. Die Informationen sind ausschließlich für den Empfänger bestimmt, eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet.

FALC
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

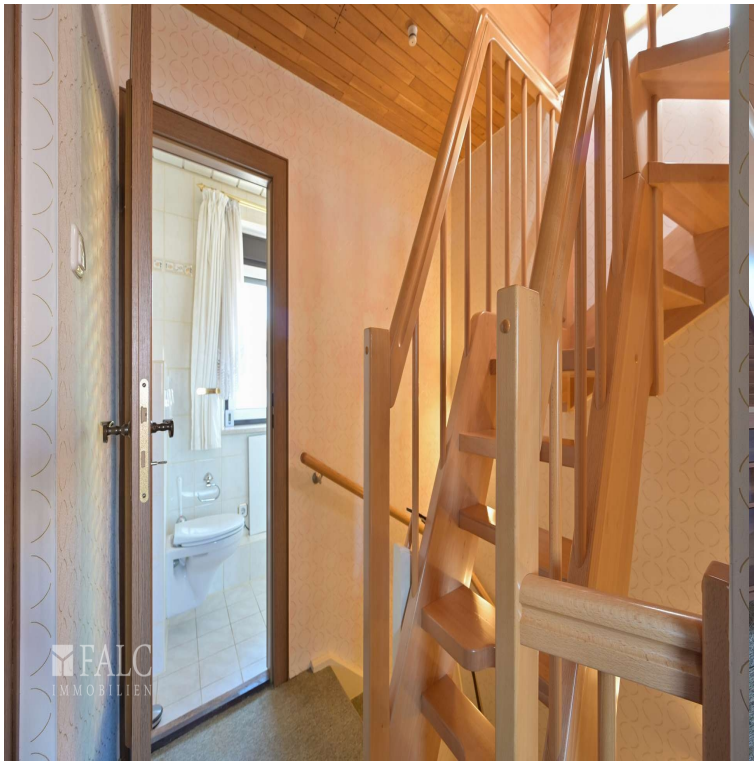
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN


FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

10
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

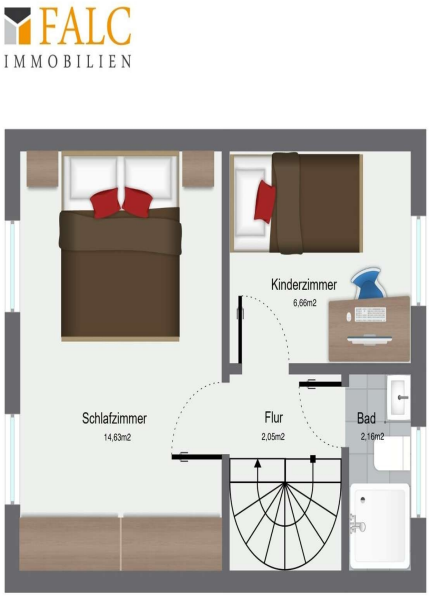
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

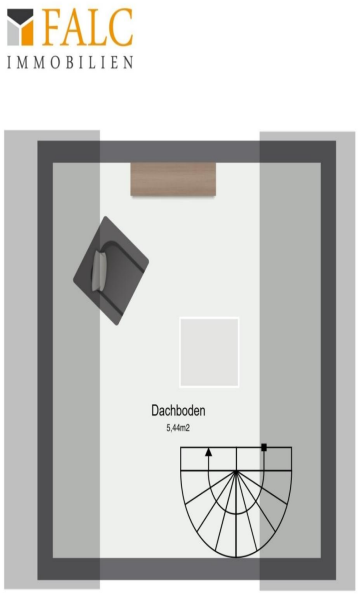
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

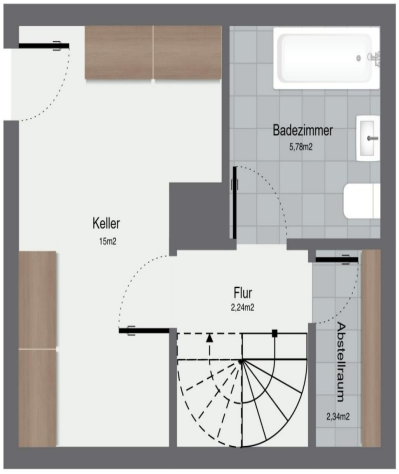
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



Dachgeschoss



1.Untergeschoss