

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17

81477 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR

Scout-ID: 170072043
Objekt-Nr.: Samb17



SCHWABINGER IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

SCHWABINGER IMMOBILIEN

Herr Axel M. Wolf

E-Mail: axel.wolf@schwabinger-immobilien.de

Web: <http://www.schwabinger-immobilien.de>

Haustyp:	Reihenmittelhaus
Grundstücksfläche ca.:	300,00 m²
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Modernisiert
Baujahr:	1967
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Holzpellets
Endenergieverbrauch:	135,40 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1967
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR
Provision für Käufer: 2,38 % des Kaufpreises inkl. 19% MwSt

Die Maklergebühr beträgt für den Käufer und Verkäufer jeweils 2,38 % des Kaufpreises inklusiv MWST (19 %)

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17
81477 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

In einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage von München-Solln befindet sich dieses gepflegte Reihenmittelhaus auf einem für ein Reihenhhaus ausgesprochen großzügigen Grundstück von ca. 300 m².

Ausstattung:

Das im Jahr 1967 errichtete Haus verfügt über ca. 100 m² Wohnfläche und bietet mit vier Zimmern, einem großen Garten, Terrasse, Balkon, vollständiger Unterkellerung sowie einem noch nicht ausgebauten Dachgeschoss vielfältige Möglichkeiten für Familien, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen weiterentwickeln möchten.

Über einen Windfang gelangt man in das Erdgeschoss. Neben dem Eingangsbereich befindet sich ein separates Gäste-WC.

Die Küche ist mit einem Schrank zum Wohnraum getrennt und mit einer Einbauküche ausgestattet.

Die Möglichkeit eines offenen Wohn-Essbereich bietet sich hier an.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügig geschnittene Wohn- und Esszimmer. Große Fensterflächen öffnen den Blick in den Garten. Von hier gelangt man unmittelbar auf die Terrasse und in den weitläufigen, eingewachsenen Garten.

Der Garten bietet viel Privatsphäre und stellt einen der besonderen Vorzüge des Hauses dar. Er bietet ausreichend Platz zum Entspannen, Spielen und für individuelle Gartengestaltung.

Über das Treppenhaus erreicht man das Obergeschoss. Hier befinden sich drei Schlafzimmer sowie das Badezimmer mit Badewanne.

Von einem der Schlafzimmer erfolgt der Zugang zum Balkon mit Blick in den Garten.

Zusätzlichen Raum bietet das vollständig unterkellerte Untergeschoss. Neben einem großzügigen Hobbyraum stehen weitere Keller- und Nutzflächen sowie eine Waschküche zur Verfügung. Eine Sauna schafft einen zusätzlichen privaten Wellnessbereich.

Besonders interessant ist außerdem das Dachgeschoss. Der derzeit nicht ausgebauter Speicher bietet viel Stauraum und möglicherweise zusätzliches Entwicklungspotenzial.

Eine baurechtliche Prüfung hinsichtlich eines möglichen Dachausbaus und einer Erweiterung der Wohnfläche bleibt dem Erwerber vorbehalten.

Beheizt wird das Haus über eine Pellet-Zentralheizung.

Auf dem Dach befindet sich eine Solaranlage für Warmwasser.

Eine separate Einzelgarage rundet das Angebot ab.

Das Haus bietet damit eine interessante Kombination aus sofortiger Nutzbarkeit, großzügigem Grundstück und langfristigem Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial.

Ausstattung und Highlights

ca. 100 m² Wohnfläche
ca. 300 m² Grundstück
4 Zimmer davon 3 drei Schlafzimmer im Obergeschoss
großzügiges Wohn- und Esszimmer
separate Küche mit Einbauküche
Badezimmer mit Badewanne
separates Gäste-WC
große Terrasse
eingewachsener Garten mit viel Privatsphäre
Balkon mit Gartenausrichtung
vollständig unterkellert
großzügiger Hobbyraum
Sauna
Waschküche und zusätzliche Kellerräume
großer, nicht ausgebauter Dachboden
Pellet-Zentralheizung
Einzelgarage
sofort bezugsfrei

Lage:

Die Sambergerstraße befindet sich im südlichen Münchner Stadtteil Solln und bietet eine für Familien attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen ins Grüne.

Die unmittelbare Umgebung ist überwiegend wohnwirtschaftlich geprägt. Gerade die Verbindung aus gewachsener Wohnbebauung, Gärten und guter Nahversorgung macht diesen Teil Sollns zu einer angenehmen Wohnlage.

Für Familien besonders interessant ist die unmittelbare Nähe zu Schulen und Kinderbetreuung. Die Grund- und Mittelschule an der Sambergerstraße befindet sich praktisch in direkter Nachbarschaft.

Auch die Versorgung des täglichen Bedarfs ist gut. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich im näheren Umfeld.

Der öffentliche Nahverkehr ermöglicht eine gute Verbindung in die Münchner Innenstadt. Der Bahnhof Solln mit S-Bahn-Anschluss ist erreichbar; zusätzlich bestehen Busverbindungen in der näheren Umgebung. Über die umliegenden Hauptverkehrsachsen sowie die A95 besteht auch mit dem Auto eine gute Anbindung sowohl an die Münchner Innenstadt als auch in Richtung Starnberger See und Alpenvorland.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist der hohe Freizeitwert des Münchner Südens. Das Isartal, der Forstenrieder Park und weitere Naherholungsgebiete bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Spazierengehen, Radfahren und für sportliche Aktivitäten.

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



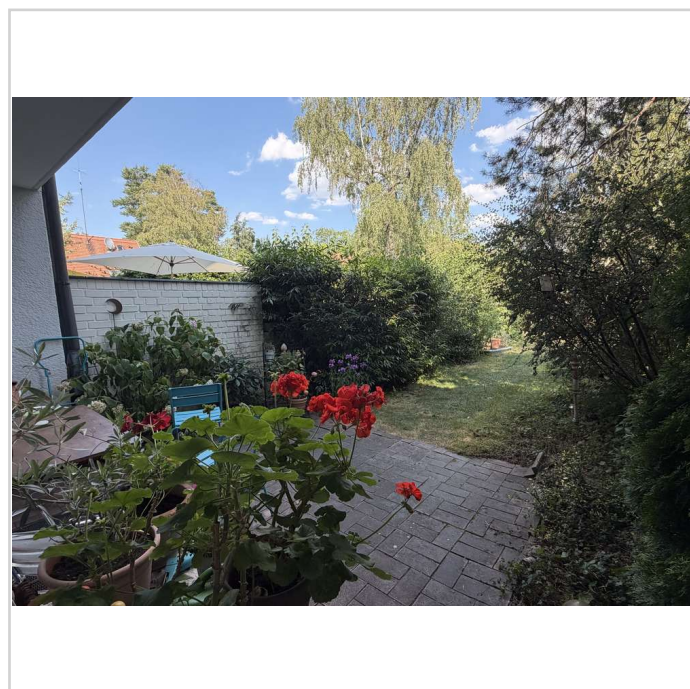
Sambergerstr 17
81477 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR

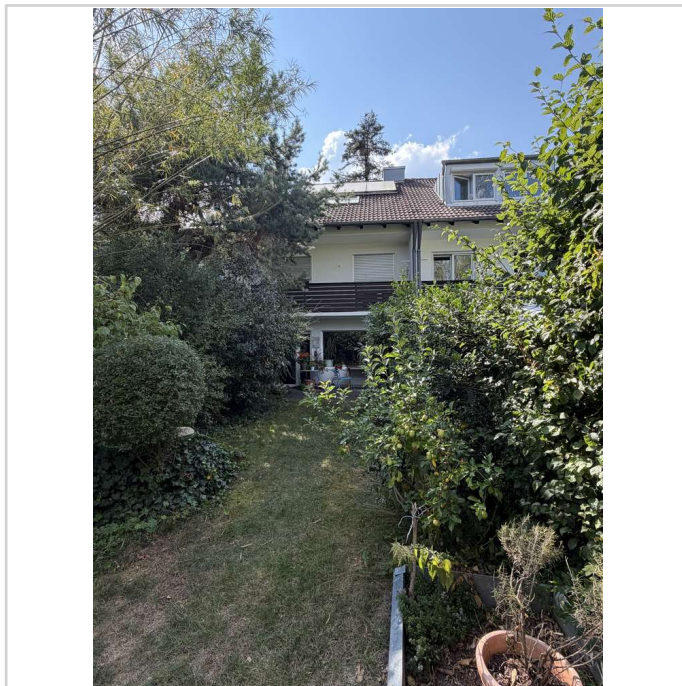
Damit verbindet die Immobilie ruhiges und grünes Wohnen mit den infrastrukturellen Vorteilen der Landeshauptstadt München.

Sonstiges:

Wir freuen uns über Ihre Kontaktanfrage über das Anfrageformular.



Garten



Hausansicht



großer Garten

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17
81477 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



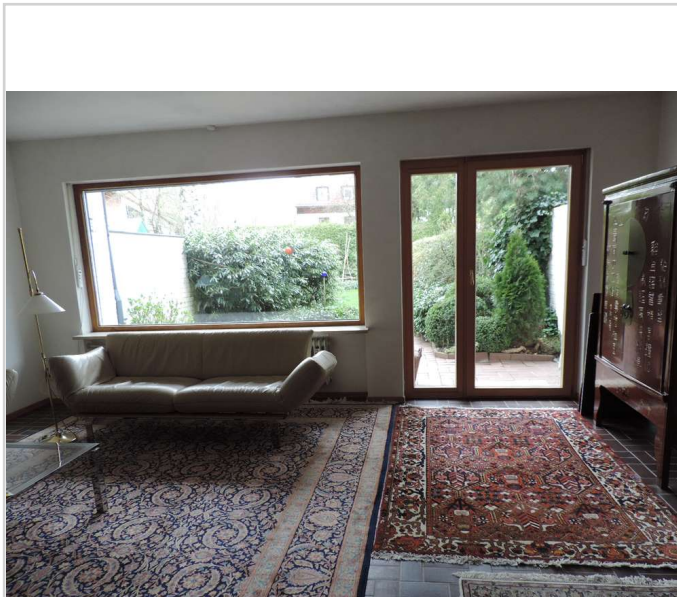
Terrasse



Küche



Gäste WC



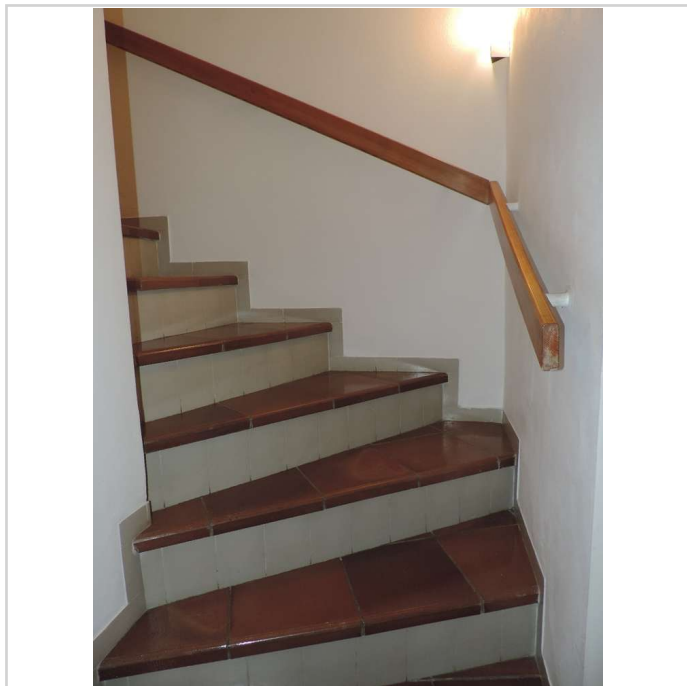
Wohnzimmer

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!

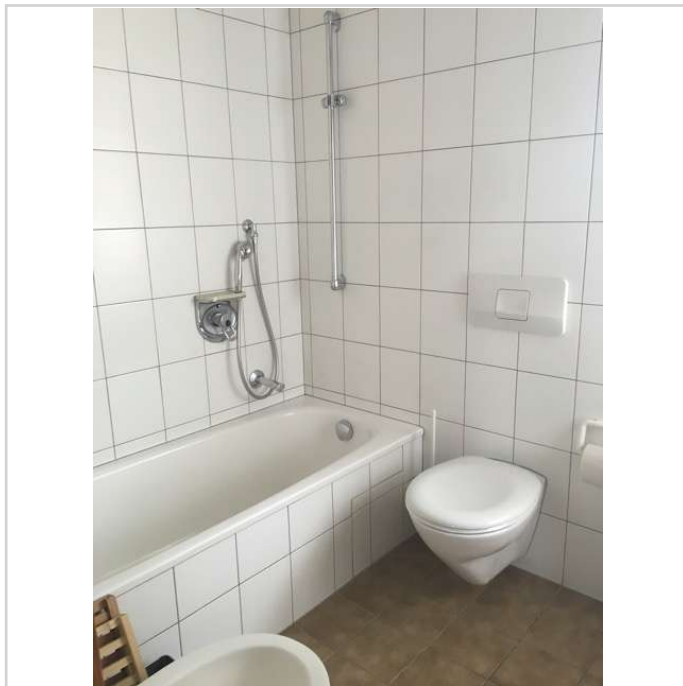


Sambergerstr 17
81477 München

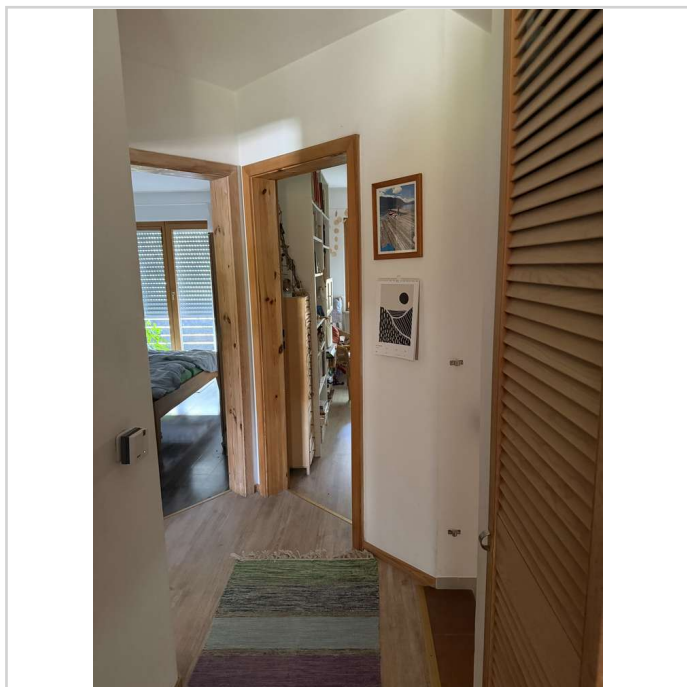
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



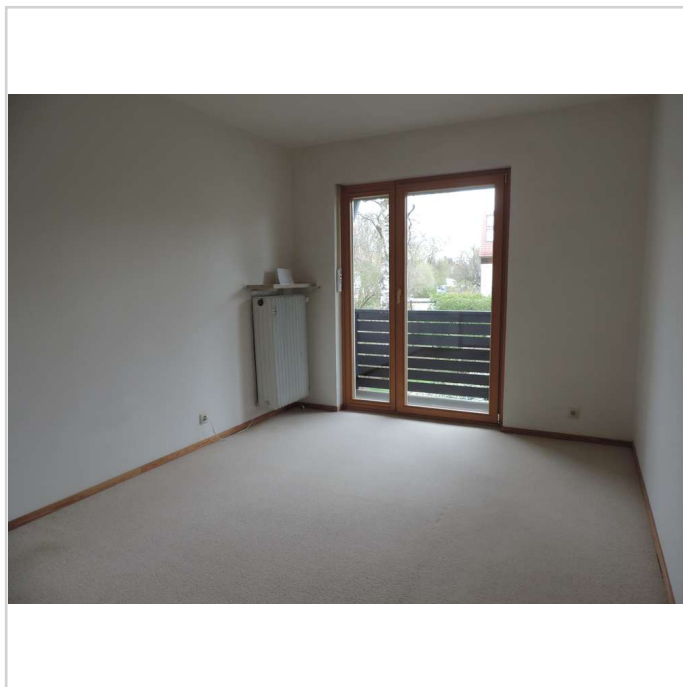
Treppe ins OG



Badezimmer



1.OG



Schlafzimmer

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17
81477 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



Kinderzimmer



Ausblick vom Balkon



Dachboden



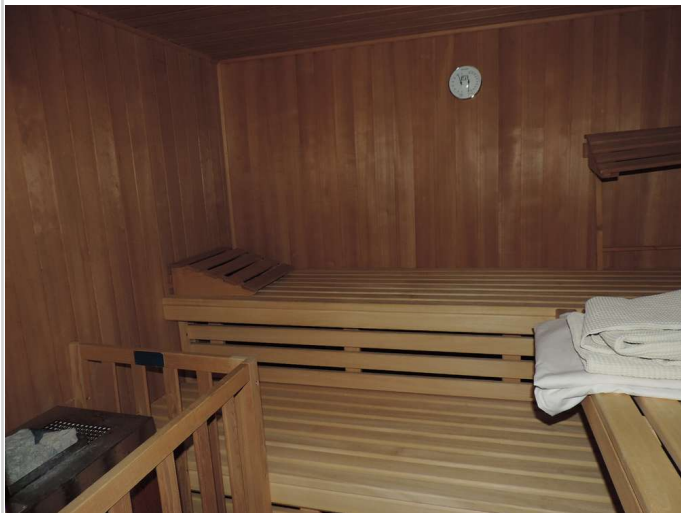
Sauna im Keller

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17
81477 München

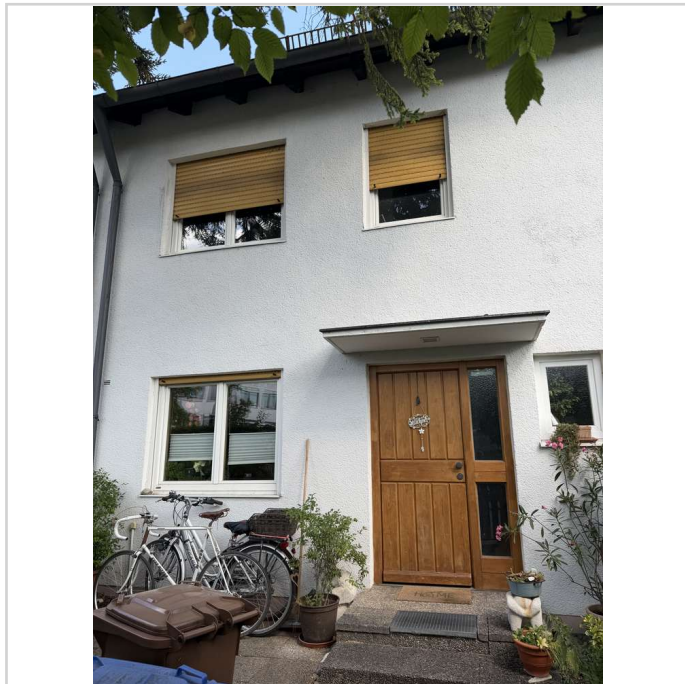
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



Sauna im Keller



Hobbyraum



Hausansicht



Pellet Heizung

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!

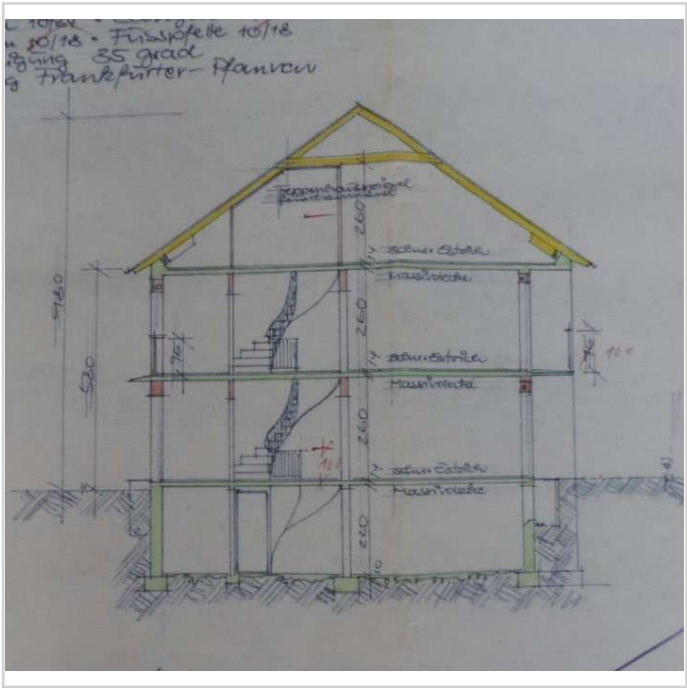


Sambergerstr 17
81477 München

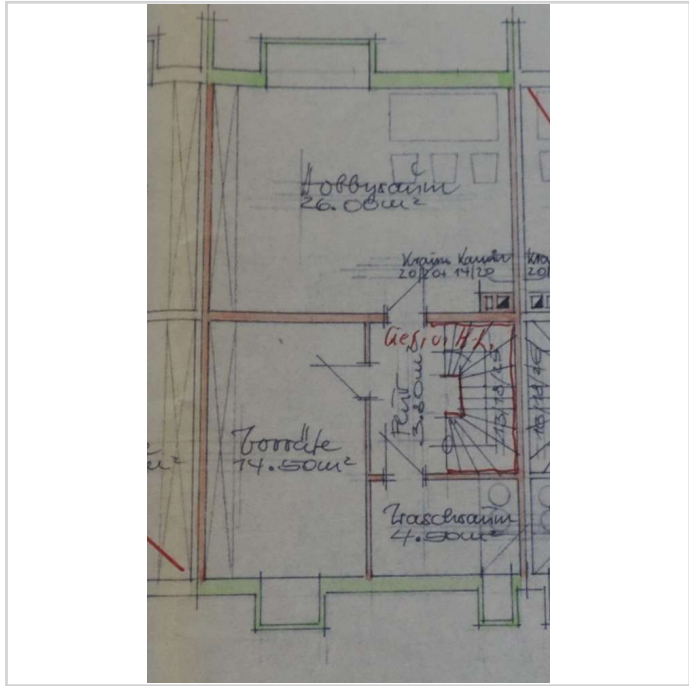
Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR



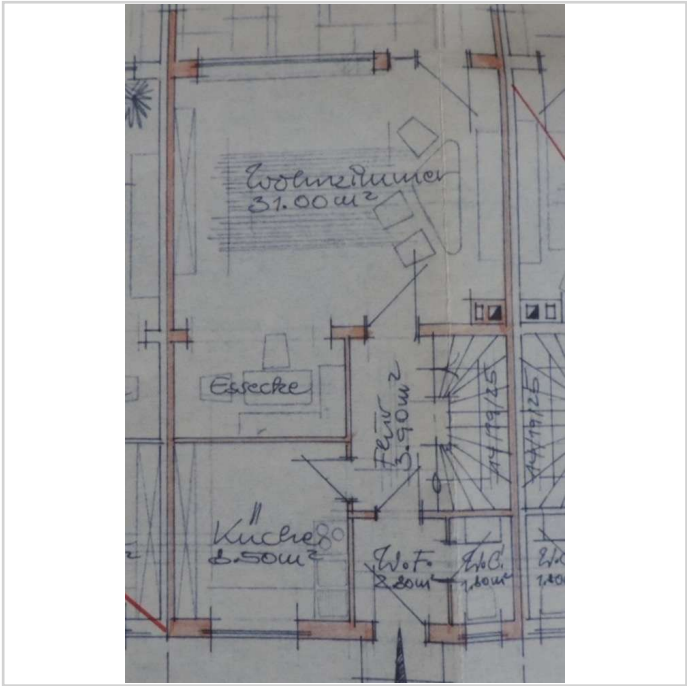
Garage neben dem Haus



Schnitt



Grundriss Keller



Grundriss EG

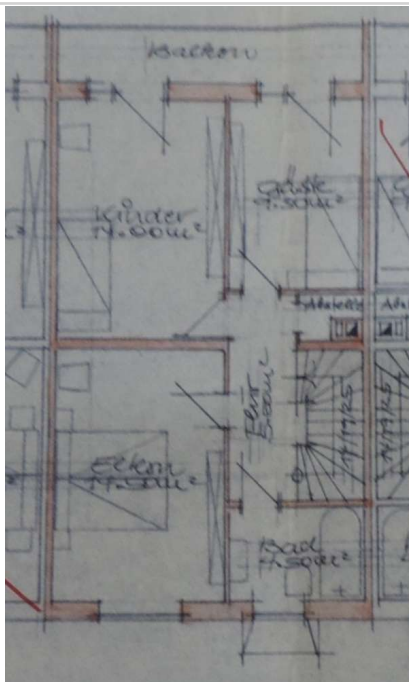
Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17

81477 München

Zimmer:	4,00
Wohnfläche ca.:	100,00 m ²
Kaufpreis:	895.000,00 EUR



Grundriss 1.OG

Reihenmittelhaus mit großzügigen Garten und Sauna in ruhiger Lage!



Sambergerstr 17
81477 München

Zimmer: 4,00
Wohnfläche ca.: 100,00 m²
Kaufpreis: 895.000,00 EUR

