

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR

Scout-ID: 145956428
Objekt-Nr.: H 83



Ihr Ansprechpartner:

ANNETT HEYDE IMMOBILIEN

Annett Heyde

E-Mail: info@heyde-immobilien.de

Tel: +49 8102 7842992

Mobil: +49 171 4126963

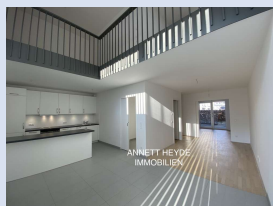
Fax: +49 8102 7842991

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

Wohnungstyp:	Maisonette
Nutzfläche ca.:	41,14 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2018
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	65,70 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	2018
Bezugsfrei ab:	01.12.2023
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten: 430,00 EUR
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten: Ja
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 120,00 EUR
Kautions- oder Genossenschaftsanteile: 7680 €

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer:	3,50
Wohnfläche ca.:	145,00 m ²
Kaltmiete:	2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.990,00 EUR

Objektbeschreibung:

Dieses neuwertige und vom Schnitt außergewöhnliche Stadthaus/Townhouse (im Wohnungseigentum) entspricht einer sehr großzügigen Maisonette-Wohnung und bietet einem Paar oder einer kleinen Familie mit 1 Kind viel Platz zum Wohnen. Hier werden sich Menschen wohlfühlen, die ein offenes und individuelles Wohnen schätzen. Das Stadthaus verfügt über 3 abgeschlossene Wohnräume und zusätzlichen Platz auf den Galerien sowie einen großen Hobbyraum und zusätzlich viel Platz im Untergeschoss. Durch den großzügigen Hobbyraum kann hier Wohnen und Beruf ideal miteinander verbunden werden!

Der Eingangsbereich im EG ist großzügig und offen zum Koch- und Essbereich mit Blick auf die Galerie im Obergeschoss. Der offene Koch- und Essbereich erlaubt zu jeder Zeit Kommunikation mit der Familie oder Gästen. Im offenen, großzügigen Essbereich findet auch ein großer Esstisch Platz, sodass Gäste sich willkommen fühlen. Dem Essbereich schließt sich ein großer, heller Wohnraum an, welcher je nach Situation den offen Ess- und Wohnbereich verbindet oder durch eine große Schiebetüre abgeschlossen werden kann und somit störungsfrei und privat ist.

Der Kochbereich ist mit einer hochwertigen Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche ausgestattet. Ein Garderobebereich und der Zugang zum Gäste-WC sind ebenfalls durch eine Schiebetüre separiert.

Vor dem hellen Wohnbereich befindet sich eine große Terrasse, die durch Hecken von den Nachbargrundstücken abgetrennt ist.

Im Obergeschoß kann ein offener Galeriebereich als separater Lese-, Arbeits- und/oder Relaxbereich genutzt werden. Eine kleine separate Ankleide im OG neben dem Kinderzimmer ergänzt das Schlafzimmer. Das moderne Bad ist mit Badewanne, Waschbecken, WC und bodengleicher Dusche ausgestattet.

Der Zugang vom Essbereich zum Untergeschoss ist ebenfalls mit einer Tür abgeschlossen. Im UG befindet sich ein großzügiger ca. 24 qm großer, heller Raum in Wohnraumqualität mit großen Fenstern und großem Lichtschacht sowie integrierten Deckenleuchten.

Durch den Umstand, dass das UG separat durch die Tiefgarage erreicht werden kann und zum Wohnbereich im EG mit einer Tür abgetrennt ist, eignet sich dieser Raum auch ideal für einen teilgewerblichen Zweck (z.B. für ein Versicherungsbüro, Nagel- oder Kosmetikstudio o.ä. oder als großzügiges Homeoffice). Von der TG betritt man das UG über einen großen Vorraum. Der UG bietet seinem großen Platzangebot im Vorraum sowie einem Technik- und Abstellraum mit Waschmaschinen-Anschluß viele Möglichkeiten Utensilien aus den Bereich Haushalt und Freizeit vor Blicken von Bewohnern und Besuchern zu schützen.

Das Haus ist ideal für Menschen, die KEINEN Wert auf einen Garten legen, die keine Gartenpflege wünschen und Ihre Zeit lieber der Familie, dem Hobby oder dem Beruf widmen.

Dieses exklusive Stadthaus bietet Helligkeit und Großzügigkeit in großem Maße. Es verbindet die VORTEILE EINES HAUSES wie

- *einen separaten Eingang und damit Privatheit
- * großzügiges, exklusives Wohnen
- * Nachbarn weder über noch unter einem zu haben mit dem KOMFORT EINER WOHNUNG mit
- * dem Freisein von Verpflichtungen, die mit dem Bewohnen eines Hauses üblicherweise verbunden sind (z.B. Räum- und Streupflichten bei Schnee, Kümmern um Heizungsangelegenheiten und Müll etc.) sowie
- * durch direkten Zugang von der TG einen kurzen, witterungsunabhängigen Zugang vom Pkw in das Haus.

Ausstattung:

- * Große Fensterfronten
- * Fußbodenheizung im ganzen Haus
- * zusätzlicher Handtuchheizkörper im Bad
- * moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- * weißlackiertes Echtholz-Eicheparkett im Wohnzimmer, Eßbereich und im Obergeschoß
- * Rollläden im Wohnzimmer
- * Außenmarkisen an den Schlafzimmern
- * große Lamellenstores am Eingang
- * moderne, pflegeleichte Fliesen im Eingangs- sowie Koch- und Essbereich, in Garderobe, Gäste-WC und Bad
- * Untergeschoß: alle Räume mit hochwertigen Fliesen ausgestattet
- * außergewöhnliche Raumhöhe im UG und Lichtspots in der Decke im Hobbyraum
- * Sprechanlage mit Videoüberwachung auch im OG
- * 2 Tiefgaragen-Einzelstellplätze (zzgl. 120€ für beide Stellplätze), die direkt vom UG des Hauses erreichbar sind

Der in direkter Nachbarschaft gelegene Supermarkt/Bäckerei kann über das UG und durch die TG witterungsunabhängig erreicht werden.

Lage:

Das Stadthaus liegt am Rande einer gepflegten, relativ neuerstellten und inzwischen eingewachsenen Wohnlage. In der Nachbarschaft befindet sich ein Supermarkt und ein Bäcker sowie eine Kindertagesstätte.

Sie können hier nahe dem historischen Ortskern Altperlachs wohnen und finden am Pfanzeltplatz vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, zwei Banken und ein Eiscafé. Eine Konditorei und ein italienisches Restaurant finden Sie fußläufig in wenigen Minuten. Die S-Bahn-Haltestelle "Perlach" (in Altperlach) erreichen Sie mit dem Fahrrad oder Sie fahren mit dem Bus in der Ottobrunner/Weddigenstr. zum Ostbahnhof.

Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf dem Mittleren Ring oder am Autobahn-Anschluss auf der A8 und haben somit eine schnelle Verbindung in alle Richtungen.

Sonstiges:

Die Fotos aus dem Innenbereich entstanden vor der aktuellen Vermietung.

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

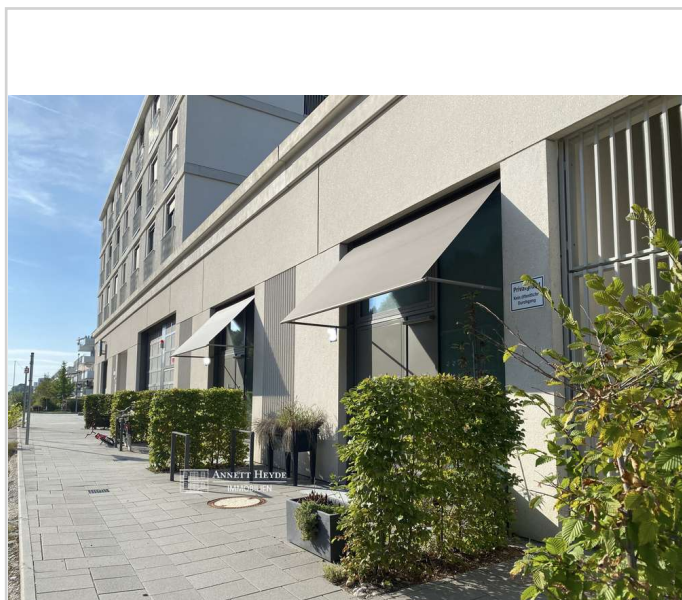
Zimmer:	3,50
Wohnfläche ca.:	145,00 m ²
Kaltmiete:	2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	2.990,00 EUR

Bitte haben Sie Verständnis, dass nur Anfragen mit Ihren vollständigen Kontaktdaten und Angabe der einziehenden Personenanzahl beantwortet werden (siehe oben "Objektbeschreibung")!

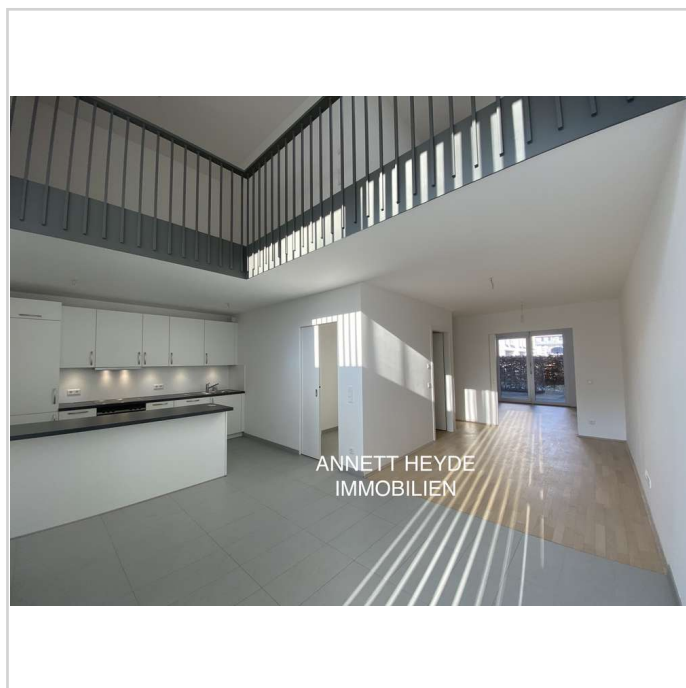
Aufgrund der zu erwartenden Anzahl an Anfragen werden leider nicht alle Anfragen beantwortet und jedem Interessenten ein Besichtigungstermin ermöglicht werden können! Wir danken für Ihr Verständnis!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und beruhen auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Zwischenvermietung vorbehalten.

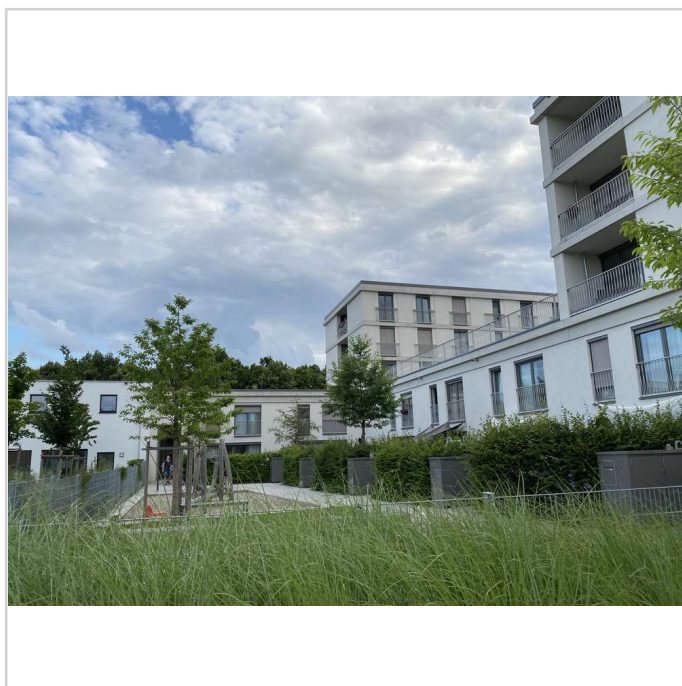
Sie möchten selbst eine Immobilie verkaufen oder vermieten? Gern sind wir auch für Sie erfolgreich tätig!



Ansicht Hauseingang

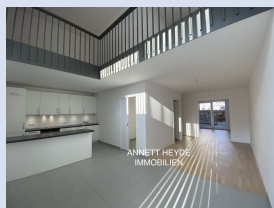


Ansicht vom Eingang



Ansicht von Norden

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



Ansicht Wohnen+Schlafen

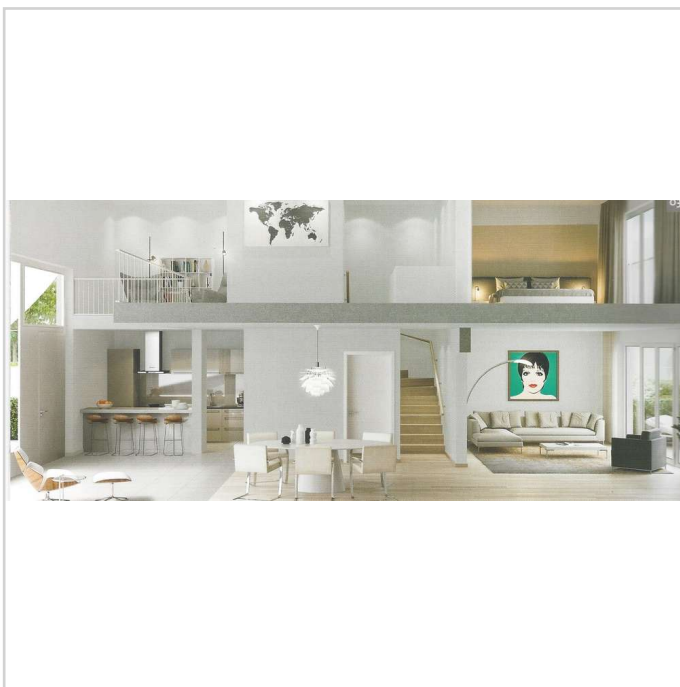


Illustration Schnitt querEG+OG

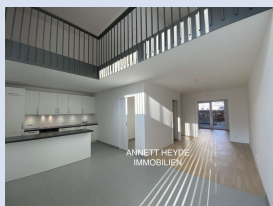


Wohnzimmer/Blick zu Essen+Eing



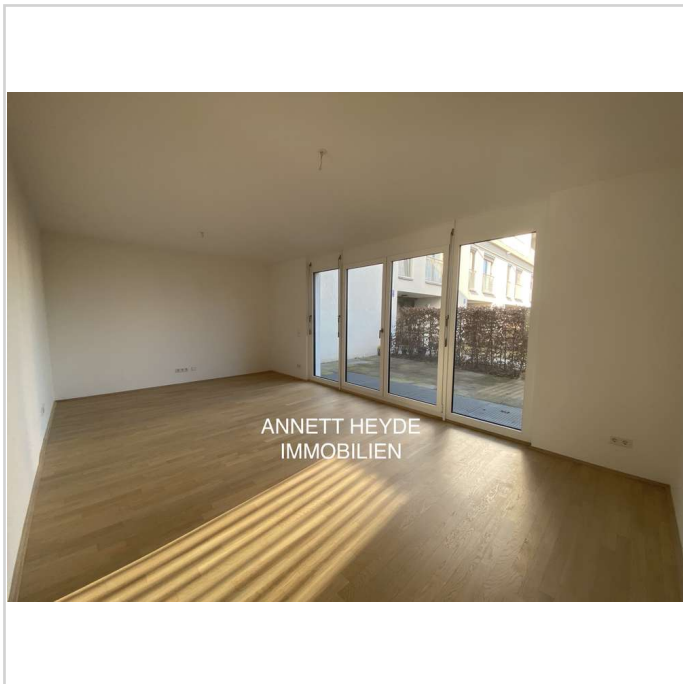
Großes Wohnzimmer

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



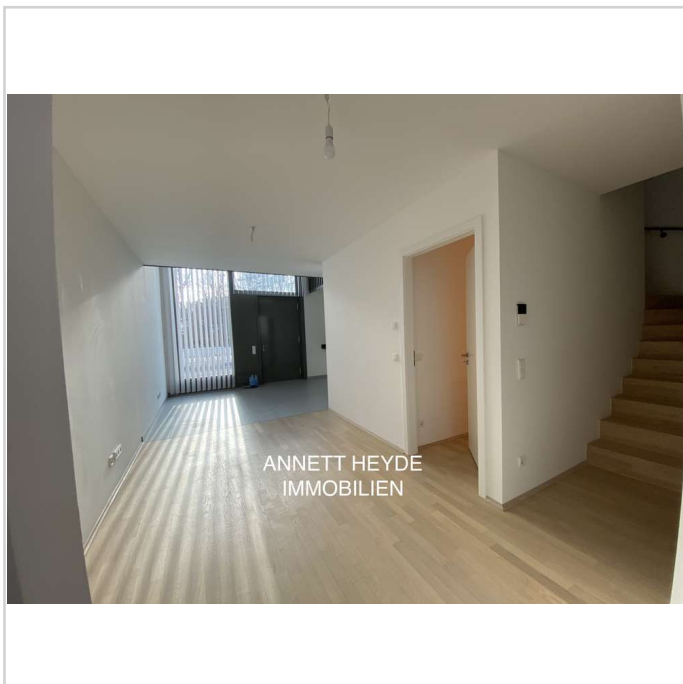
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Helles Wohnzimmer



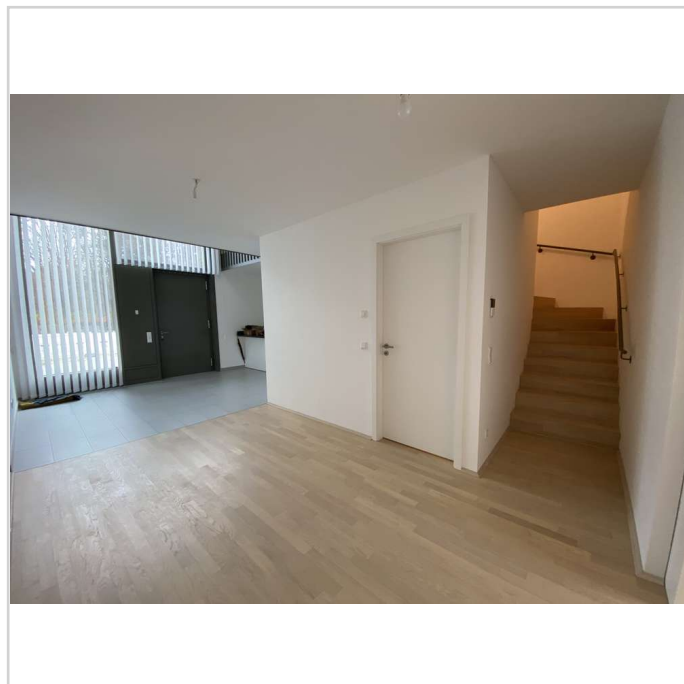
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Große Terrasse vor Wohnen



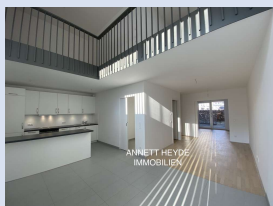
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Essen



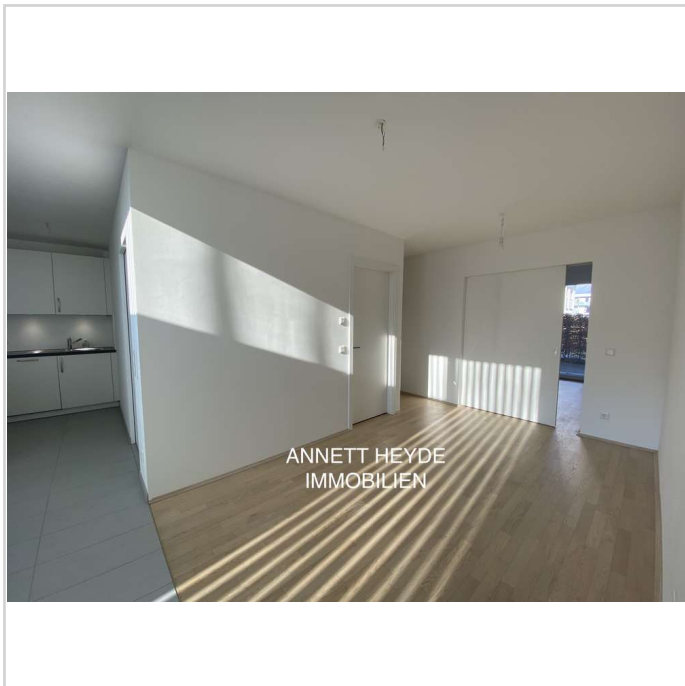
Großzügiges, offenes Haus

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



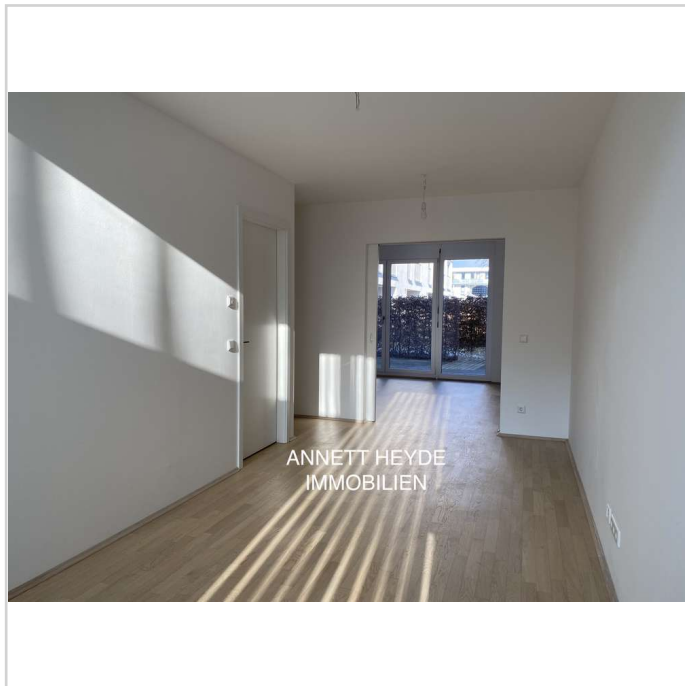
81737 München

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.990,00 EUR



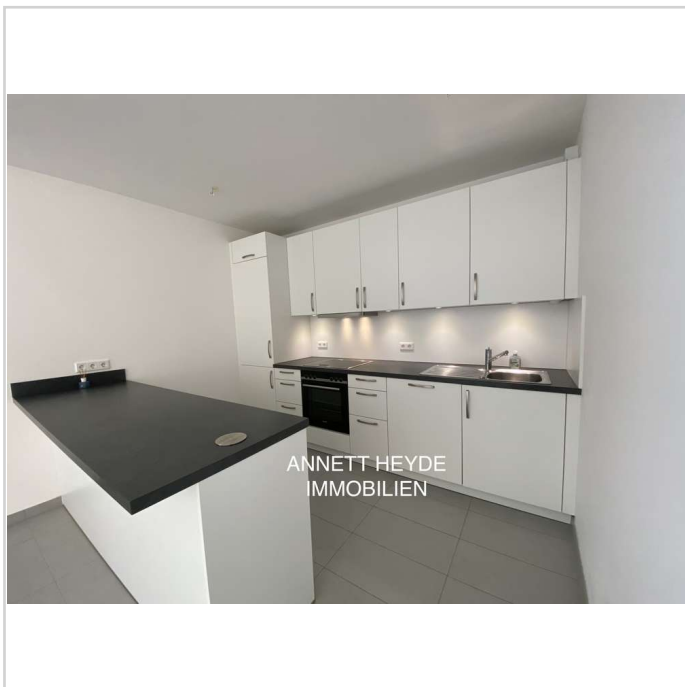
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Essen+Wohnen abtrennbar



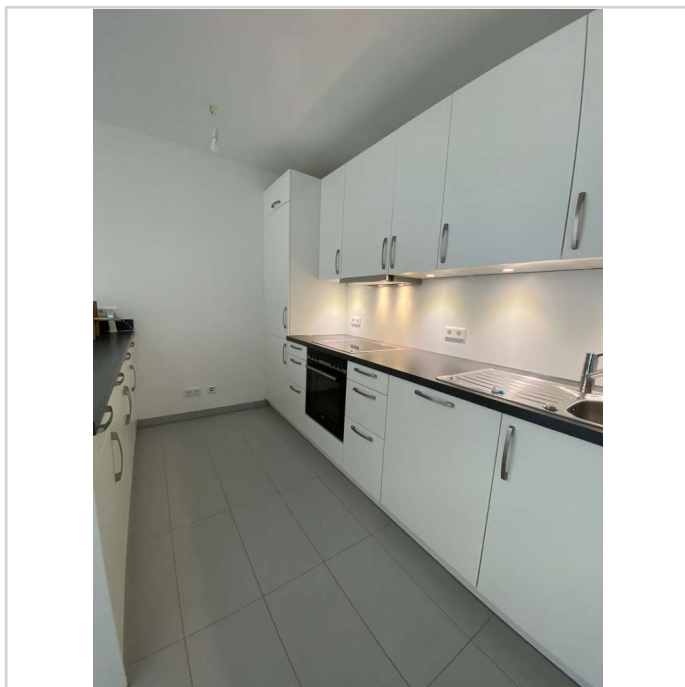
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Essbereich/Blick zu Wohnen



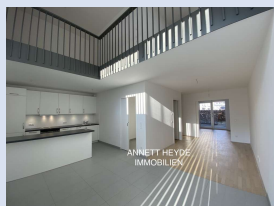
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Hochwertige Einbauküche



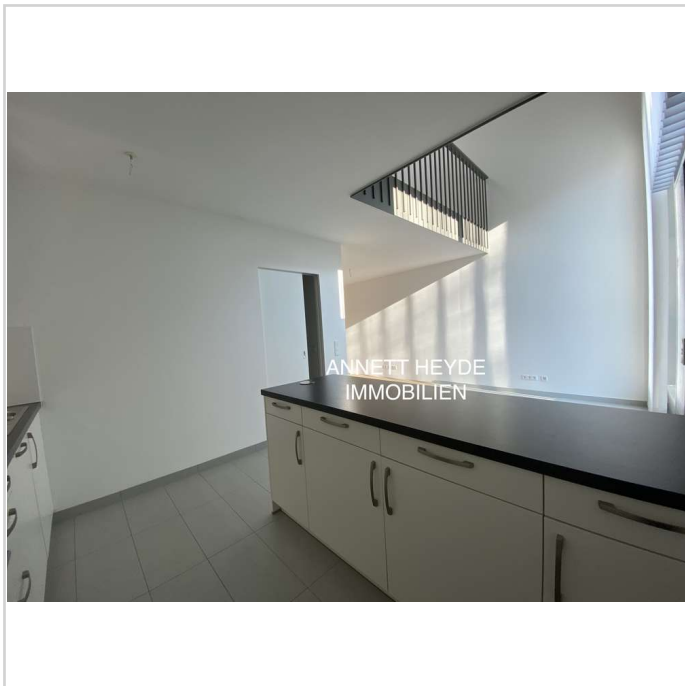
Viel Stauraum + Arbeitsfläche

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!

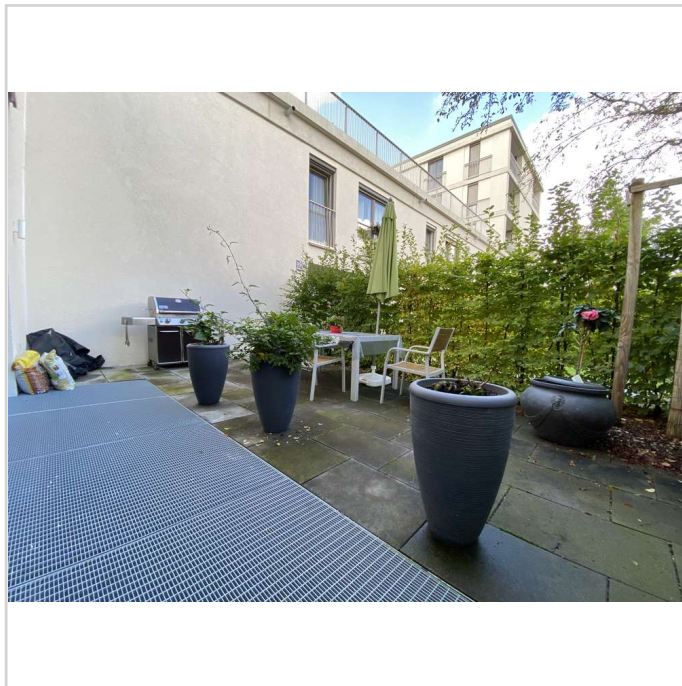


81737 München

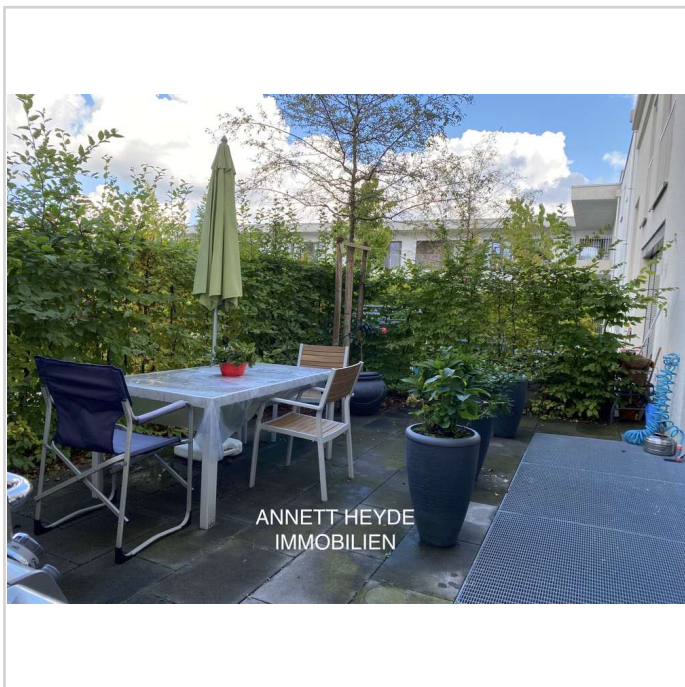
Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



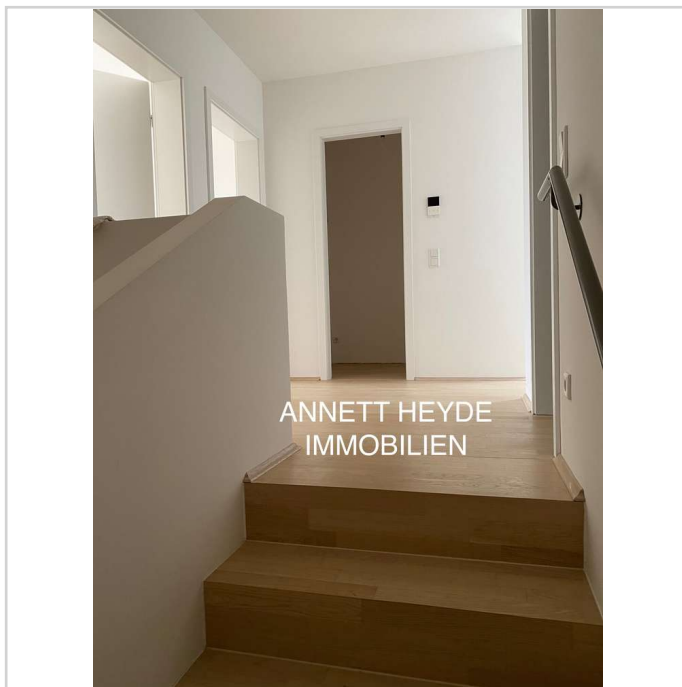
Blick von Kochen zu Essen



Terrasse mit viel Platz

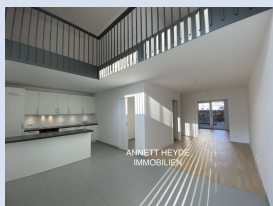


Große Terrasse



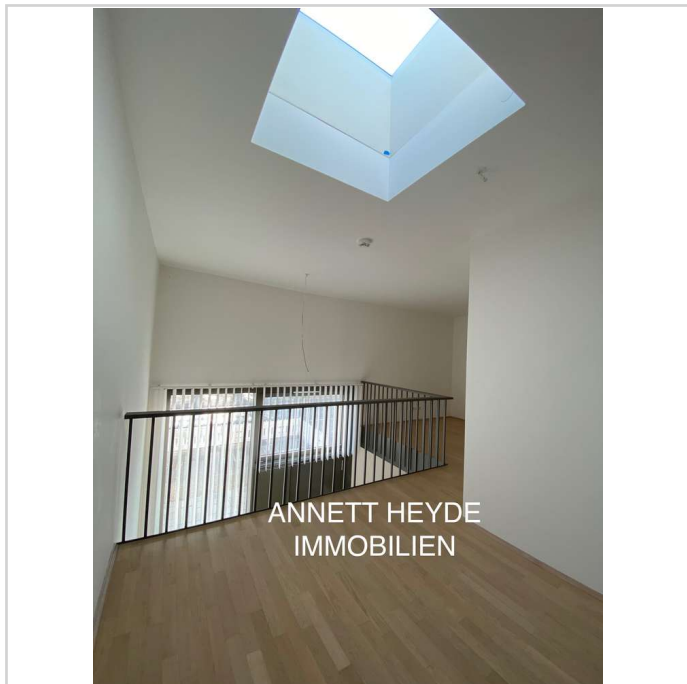
Diele OG

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



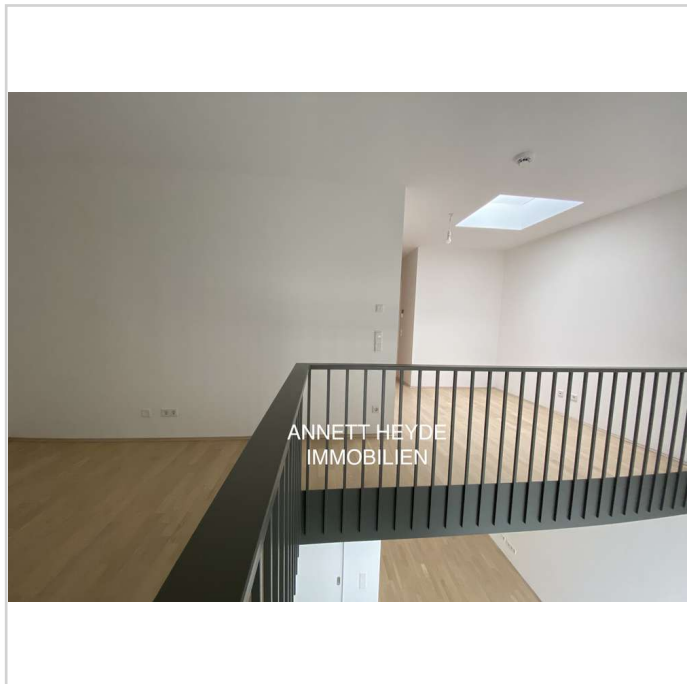
81737 München

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Helle Galerie



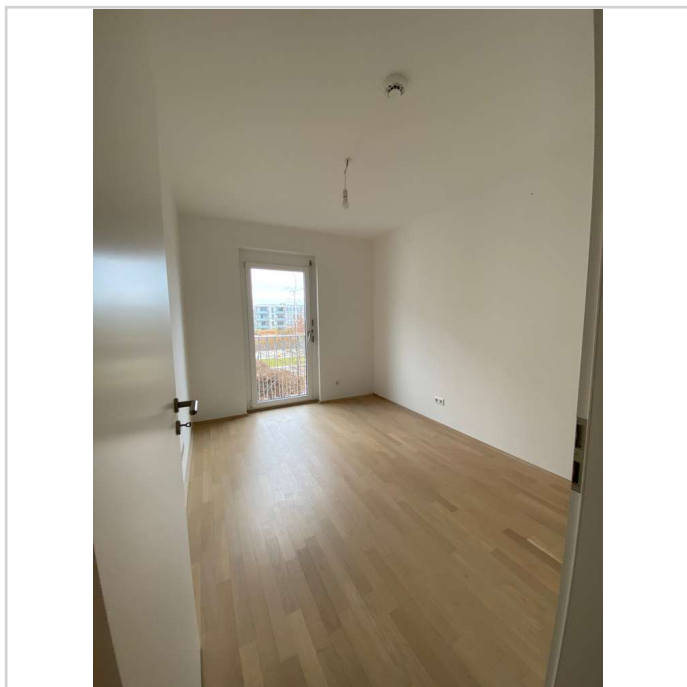
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

2 Galeriebereiche



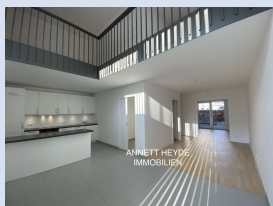
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Schlafzimmer



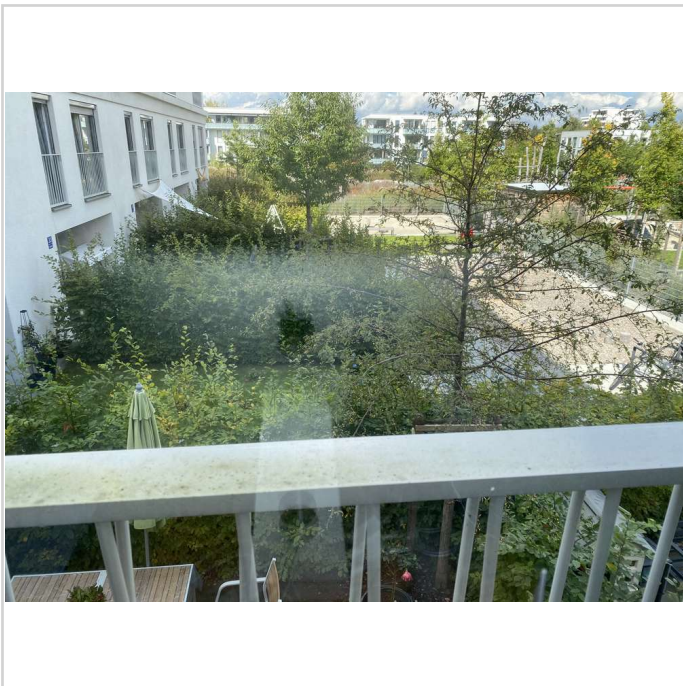
Kinderzimmer/2. SZ

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!

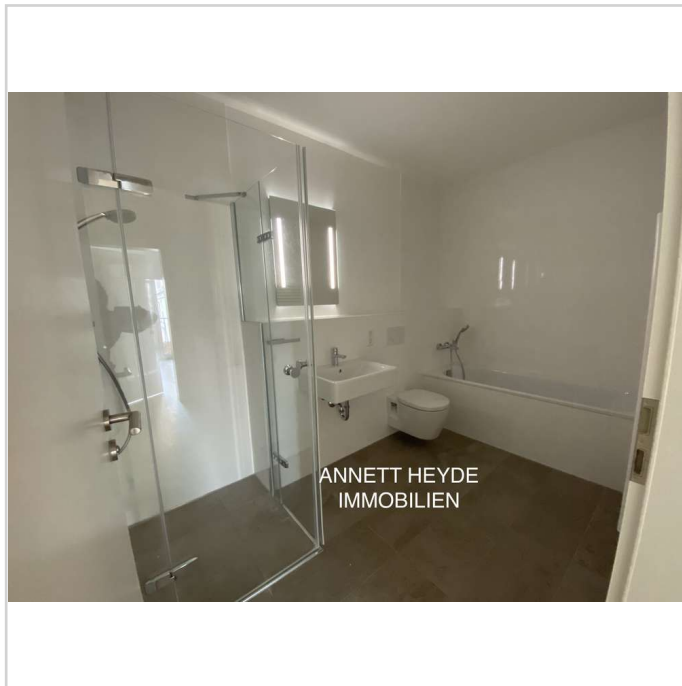


81737 München

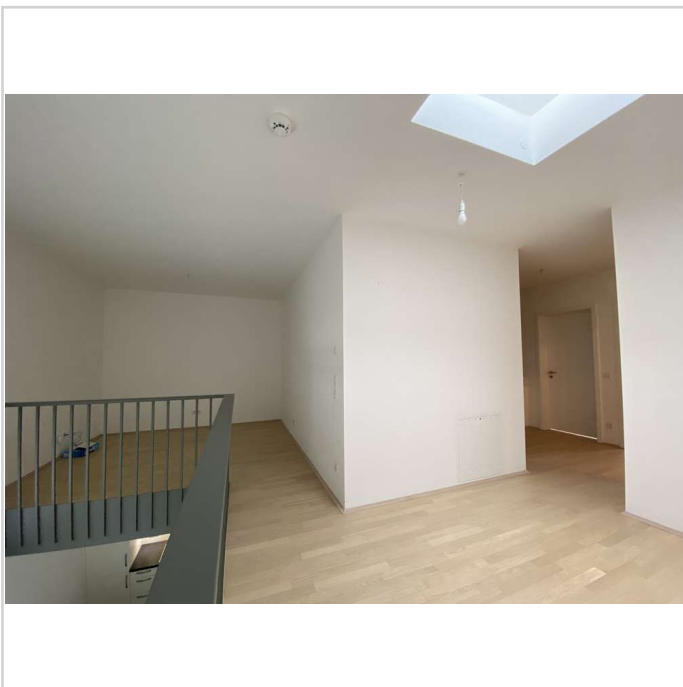
Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta: 2.990,00 EUR



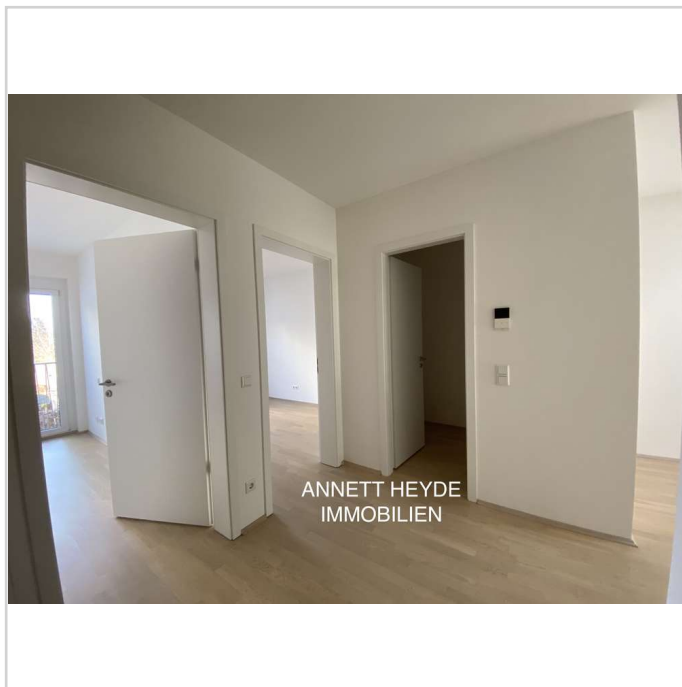
Blick aus dem Kinderzimmer



Bad

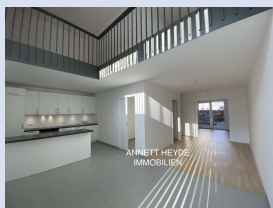


Galerien/Diele OG



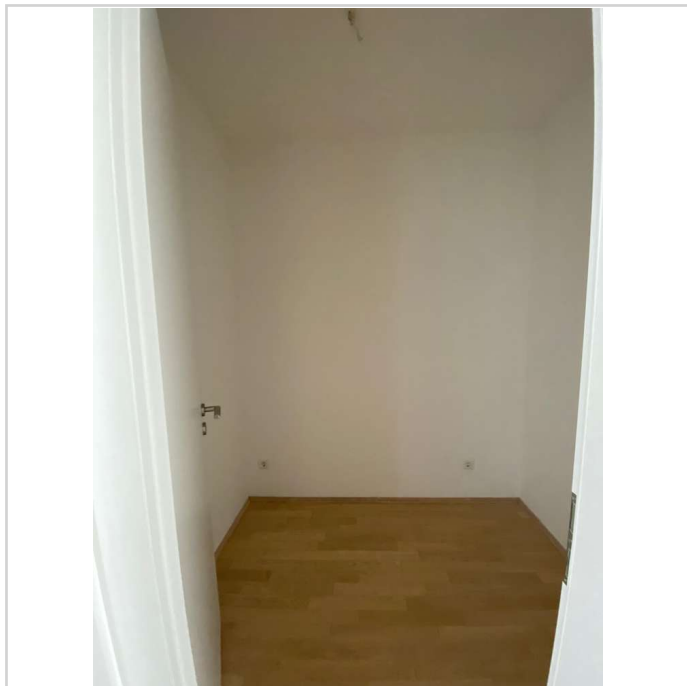
Diele OG/Ankleide

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!

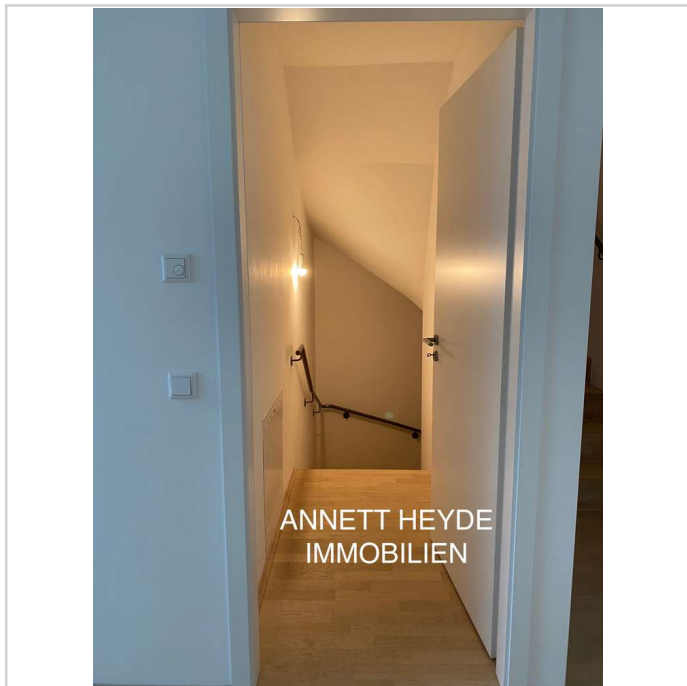


81737 München

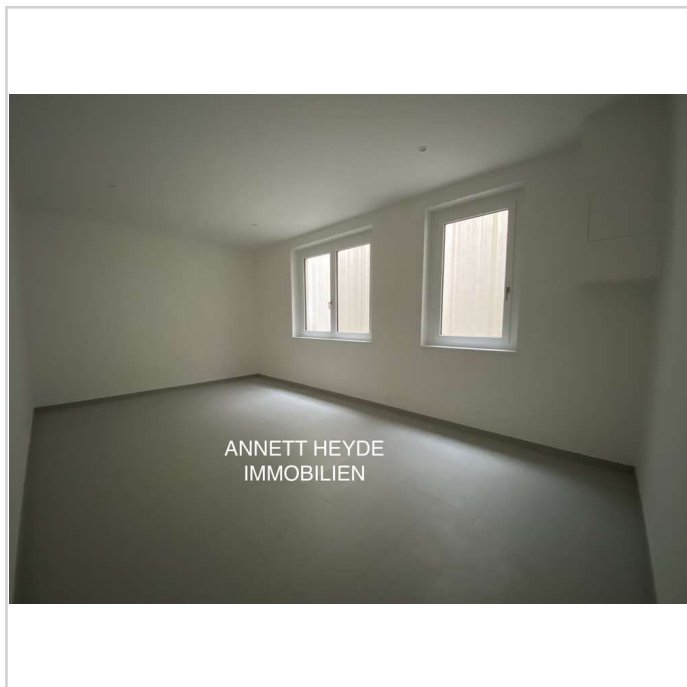
Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



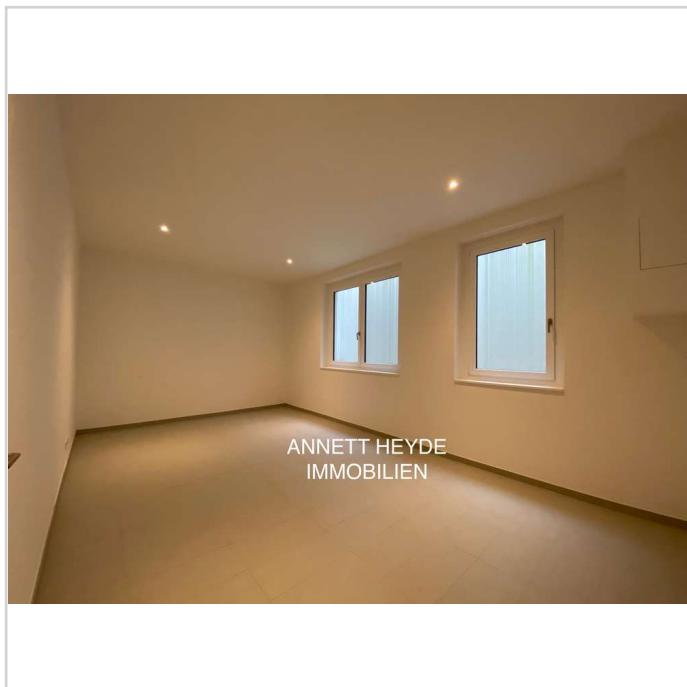
Ankleide



Abgeschlossene Treppe ins UG



Großer, tagheller Hobbyraum



Hobbyraum mit Deckenspots

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



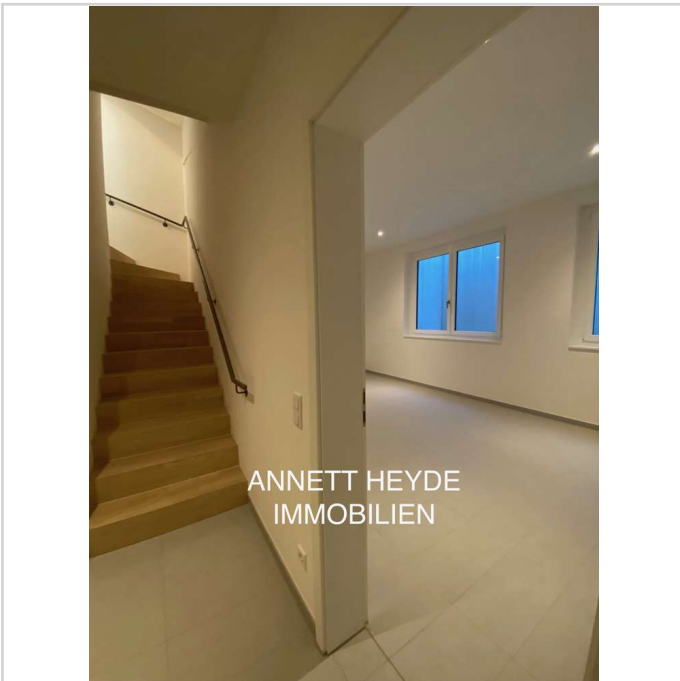
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Vorraum im UG/Zugang zur TG



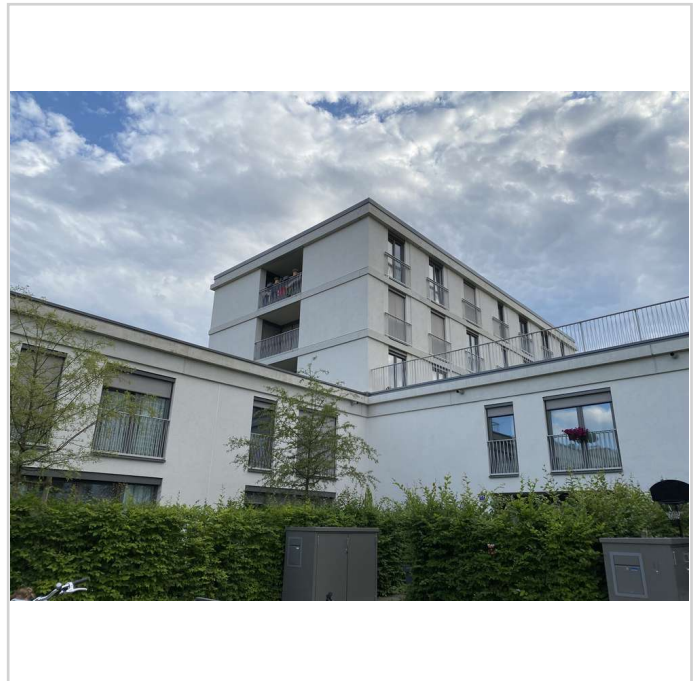
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Vorraum im UG



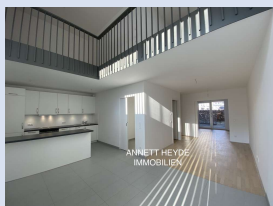
ANNETT HEYDE
IMMOBILIEN

Treppe UG/Hobbyraum



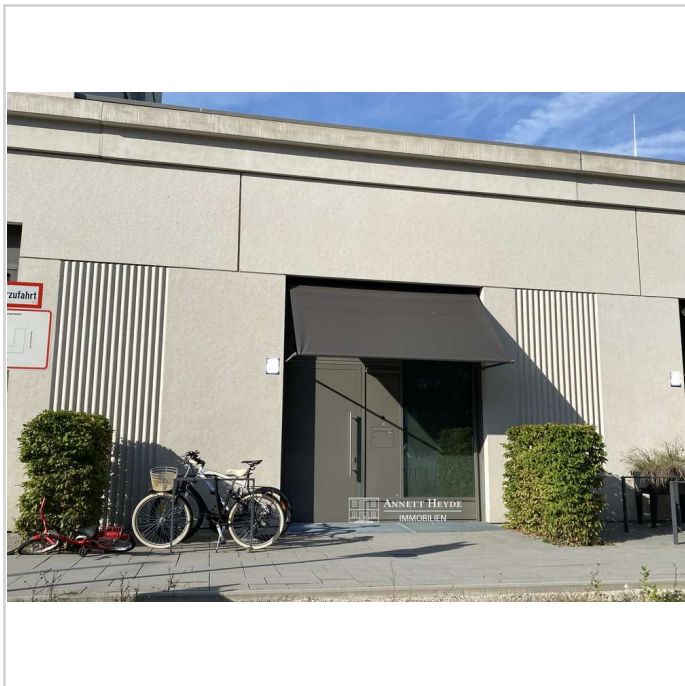
Ansicht

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!

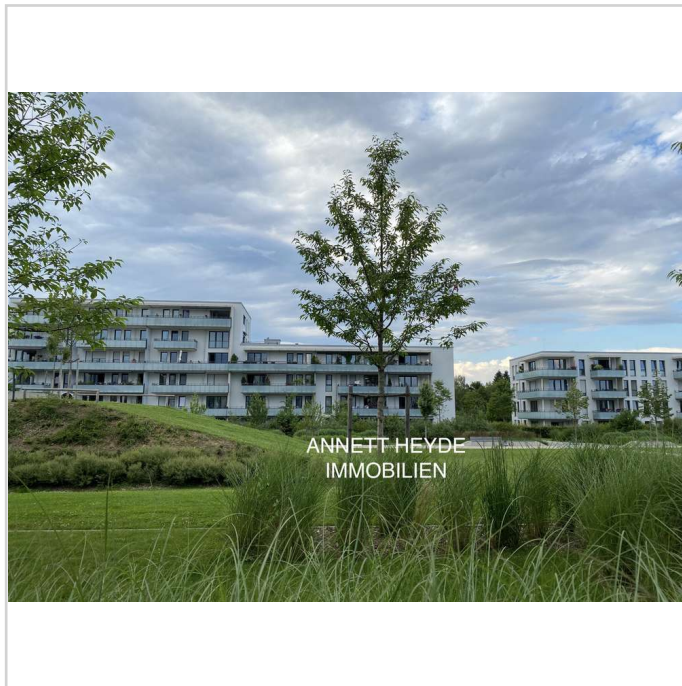


81737 München

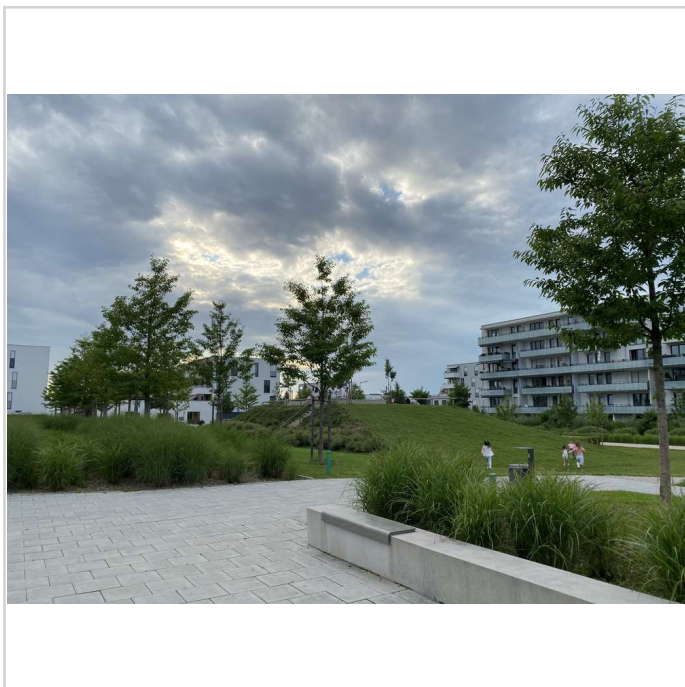
Zimmer: 3,50
Wohnfläche ca.: 145,00 m²
Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



Hauseingang



Nachbarschaft



Nachbarschaft



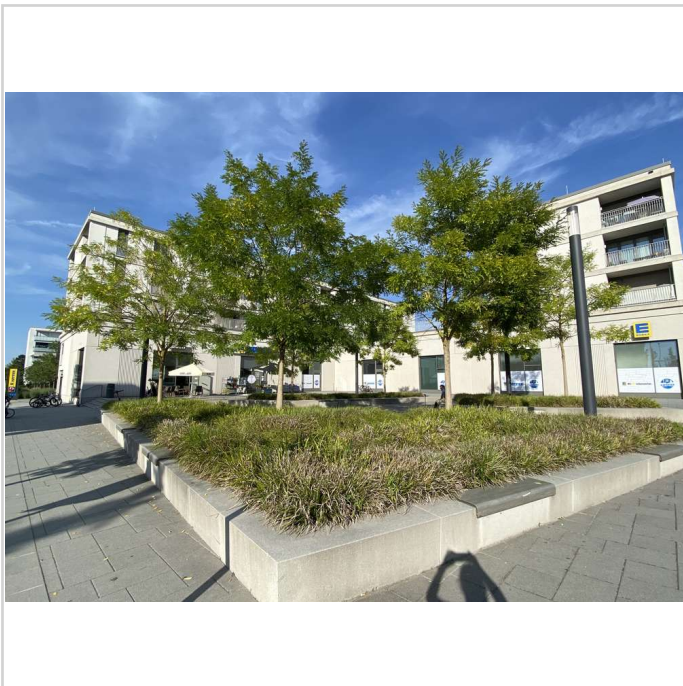
Abgeschlossener Innenhof

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer:	3,50
Wohnfläche ca.:	145,00 m ²
Kaltmiete:	2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.990,00 EUR



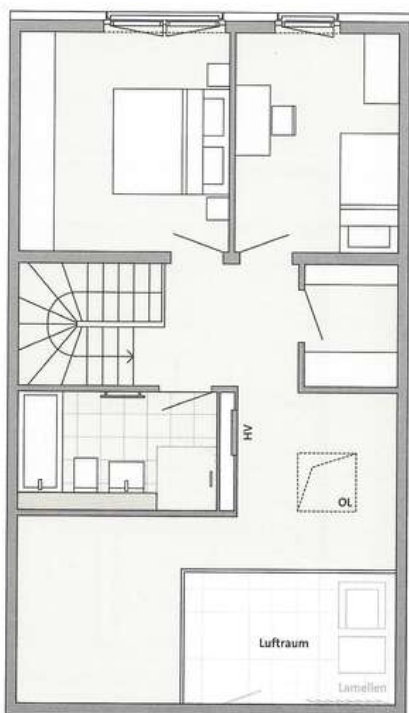
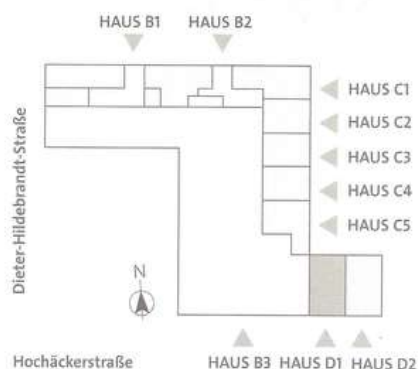
Supermarkt und Bäcker

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer: 3,50
 Wohnfläche ca.: 145,00 m²
 Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 2.990,00 EUR



ZG

3-Zimmer-Reihenhaus mit Galerie Haus D1, Reihenhaus 41, UG

Hobbykeller	24,15 m ²
Waschraum	4,92 m ²
Technikraum	2,85 m ²
Abstellraum	21,22 m ²
Nutzfläche UG	53,14 m²

3-Zimmer-Reihenhaus mit Galerie Haus D1, Reihenhaus 41, EG

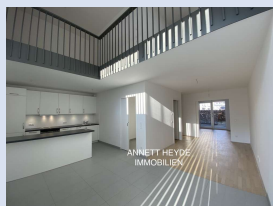
Wohnen	25,02 m ²
Kochen/Essen	34,52 m ²
WC	3,13 m ²
Garderobe	2,95 m ²
Terrasse (27,25 m ²)	8,81 m ²
Wohnfläche EG	74,43 m²

3-Zimmer-Reihenhaus mit Galerie Haus D1, Reihenhaus 41, ZG

Schlafen	13,81 m ²
Kind	10,71 m ²
Galerie	18,39 m ²
Bad	6,98 m ²
Ankleide	3,36 m ²
Flur	5,36 m ²
Wohnfläche ZG	58,61 m²

Grundriss OG 1

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!

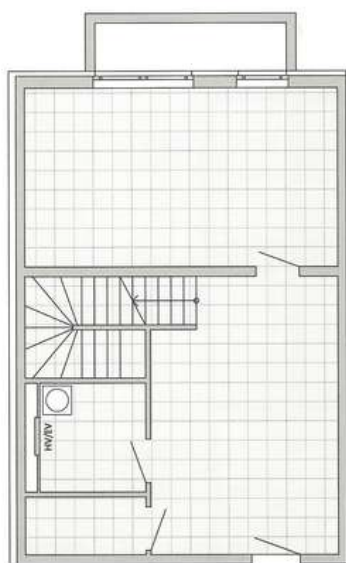
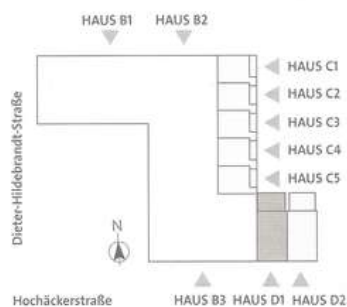


81737 München

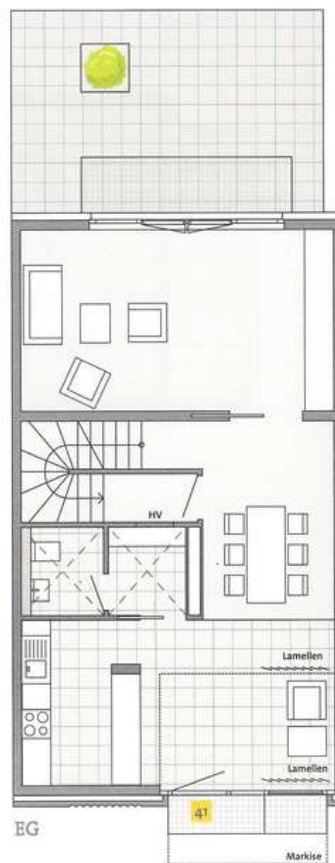
Zimmer: 3,50
 Wohnfläche ca.: 145,00 m²
 Kaltmiete: 2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
 Gesamtmiete: 2.990,00 EUR

Haus D1 | Reihenhhaus 41

Untergeschoss, Erdgeschoss und Zwischengeschoss



UG



EG



Maßstab 1 : 100

- HV/EV = Heizverteiler/Elektroverteiler
- ☐ = Waschmaschinenanschluss
- ⌋ = abgehängte Decke
- OL = Oberlicht

Grundriss EG+UG

Großzügiges Stadthaus mit Galerie und großem Hobbyraum/Tageslicht - Ideal für Wohnen + Arbeiten!



81737 München

Zimmer:	3,50
Wohnfläche ca.:	145,00 m ²
Kaltmiete:	2.440,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmiete:	2.990,00 EUR

