

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR

Scout-ID: 145595907
Objekt-Nr.: 2023-09-651_6

SCHÖN IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner:

SCHÖN Immobilien Georg Schön

Herr Georg Schoen

E-Mail: info@schoen-immobilien.com

Mobil: +49 178 6951481

Web: <http://www.schoen-immobilien.com>

Haustyp:	Besondere Immobilie
Grundstücksfläche ca.:	227,50 m ²
Nutzfläche ca.:	172,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Saniert
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Baujahr:	1938
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Endenergieverbrauch:	141,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	D
Baujahr laut Energieausweis:	1938
Bezugsfrei ab:	nach Absprache
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Provision für Käufer: 2,38 % inkl. USt (zur Zeit 19 %)

Die Maklercourtage beträgt 2,38% inkl. USt (zurzeit 19%) des notariell beurkundeten Kaufpreises und ist fällig mit Unterzeichnung des Kaufvertrages; Basis ist das Maklergesetz vom 23. Dez 2020 (Paritätische Provision durch Käufer und Verkäufer).

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	122,50 m²
Kaufpreis:	990.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Hinweis: es werden für Sie nur individuelle Besichtigungstermine angeboten.

Besichtigungen finden statt:

-Samstag
-02. Sep
-14:00 -16:00.

Nennen Sie gerne Ihre Wunschzeit.

Bitte nehmen Sie sich einen Moment Zeit, die online gestellten Informationen zu sichten:

_Bilder
_Grundrisse
_Flächenzusammensetzung
_Energieausweis und
_Beschreibung.

Senden Sie bei Interesse gerne Ihre vollständigen Kontaktdaten (Name, postalische Anschrift, Email und Kontakt-Telefonnummer).

Das Objekt wird aktuell von der Eigentümerfamilie bewohnt.

Das Haus wurde im Jahre 1938 im Rahmen eines Gesamtensembles mehrerer zweiseitig angebauter Reihenhäuser errichtet.
Sie erreichen die Haustüre über den gemeinsamen Innenhof.

Die Familie bewohnt das Objekt seit Jahrzehnten und hat es im Jahre 2017 umfänglich saniert.
Die Ausbaupotentiale wurden damals nicht ausgeschöpft.
Die Flächenangaben wurden der Bauakte entnommen.
Abweichungen aufgrund der Sanierungstechnik (Trockenbau) und dem Entfernen von Wänden bzw. leichte räumliche Umgestaltung von den ursprünglichen Bauangaben sind anzunehmen, jedoch nicht quantifiziert.
Die Sanierung konnte nicht vollständig erfolgen - insbesondere das Ausbaupotential, Dacherneuerung und -isolierung wurden (noch) nicht durchgeführt. Hiervon profitiert ein neuer Käufer.

Das Objekt verfügt über "Atelier", großen Essraum und Küche im EG; ein kleines Duschbad schließt sich an.
Im OG befinden sich drei Räume und ein Wannenbad mit Fenster.
Es schließt sich der Dachstuhl an, der (noch) nicht ausgebaut wurde.
Im Keller befindet sich ein Wirtschaftsraum und Heizungskeller.
Vorteil: eine Deckenhöhe von 2,13m.
Das alte Parkett und viele alte Elemente der damaligen Architektur geben dem Haus einen außergewöhnlichen Charme.

Die Verkäufer veräußern nach Jahrzehnten in Familiennutzung ihr schönes Zuhause und ziehen in ländliche Regionen im hohen Norden.

Wichtig: das Objekt liegt an der Grünwalder Straße - einen Steinwurf vom Tiroler Platz; die Ausrichtung des Hauses ist Süd-Osten.

Lust auf einen virtuellen Rundgang?

Hier geht's zum Video:

(aus Diskretionsgründen ohne Video; Danke für Ihr Verständnis.

Ausstattung:

Im Rahmen der Sanierung in 2017/2018 wurden durchgeführt:

- Einbau und Modernisierung der Gas-Heizung
- Erneuerung der Elektroleitungen bis zum Verteiler
- Aufarbeitung der historischen Böden
- Tausch der Fenster gegen hochwertige Isolierfenster (2-fach Verglasung).

Hier muss nachgebessert werden, weil der Einbau wenig fachmännisch erfolgte - so die Aussage unseres Tür&Fenster Experten.

- Wasserleitungen wurden erneuert
- Einbau eines Duschbades im EG
- Erneuerung des Bades im OG.
- EBK ist eine Original Schreinerarbeit mit erneuerten Geräten.

Es gibt einen echten Gasherd in der Küche.

Zwei Terrassen stehen zur Verfügung:

- eine Steinterrasse vor dem Esszimmer mit Gartenzugang und
- vor dem Atelier aus einer Holzkonstruktion, die über der Garagenzufahrt liegt.

-Stichwort Garage: auskunftsgemäß passt eine Limousine in die Garage.

Garten:

Im Zuge der Sanierung wurde der Garten hergerichtet.
Schöner alter Baumbestand und Blumenbeete bilden die Basis des Gartens.
Der Gartenzaun wurde nicht saniert, was aber erforderlich sein dürfte.

Lage:

Harlaching / Nähe zur Meterschwaige gilt als eine der besten Wohnlagen im südlichen Münchner Stadtgebiet.
Ruhige Villen und Mehrfamilienhäuser wechseln sich ab und prägen das Bild ergänzt um spezielle Ensemblebauten aus den 20iger und 30iger Jahren.
Die Lage an der westlichen Grünwalderstraße bietet einen nahen Zugang zur Isar und den Wanderwegen der Hochleite.
Die Anbindung an die MVG ist optimal. Die Trambahnstation (Linie 15 und 25) "Tiroler Platz" ist ca. 100 m entfernt, in ca. 22 min Fahrzeit erreichen Sie den HBF und den Airport FJS in ca. 58 min; dreimal wird eine U-Bahn bzw. die S-Bahn Stammstrecke "Rosenheimerplatz" von dieser Trambahn-Linie gekreuzt (ideal als Flughafen An- und Abfahrts-Option).
Die Anschlussstelle der BAB "München-Giesing" ist in ca. 5 min erreichbar; führt zum BAB-Kreuz München-Süd.

In fußläufigen Bereich befindet sich drei Biomärkte, Edeka, Rewe plus DM mit moderner Tiefgarage, Bäcker, Cafés, eine Geschäftsbank, "Die Tagesbar" und zwei italienische Restaurants (BellaRoma, MezzoGiorno) sowie diverse Fachgeschäfte und das Restaurant Jagdschlössl (400 m); auch der Meterschwaige-Gutshof mit einem der schönsten

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	122,50 m²
Kaufpreis:	990.000,00 EUR

Biergärten ist über die Hochleite (900 m) bequem erreichbar. Schulen: Grundschule, zwei renommierte Gymnasien stehen zur Verfügung. Die ideale Anbindung an die Stadt über zwei Trambahnen bzw. Trambahn plus U-Bahn ermöglicht das Erreichen von Universität und dem gesamten innerstädtischen Schulangebot (Anger Gymnasium, Damenstift-Mädchen-Realschule) oder das Schulangebots Grünwalds. Weiteres erfahren Sie über diese Links (in einen Browser kopieren):
<https://de.wikipedia.org/wiki/Untergiesing-Harlaching>
und hier:
<https://www.muenchen.de/stadtteile/harlaching-wissenswertes-tipps-und-infos>.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE-Gesetz (GwG): Als Immobilienmaklerunternehmen ist die "SCHÖN Immobilien" nach § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 GwG dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Das neue Maklergesetz vom 23. Dez 2020 fordert detaillierte Regelungen beim Abschluss eines Immobilienvertrages. Daher werden im Vorfeld und im Rahmen einer Besichtigung Vereinbarungen zu DSGVO, Widerruf und Provisionsvereinbarung geschlossen.

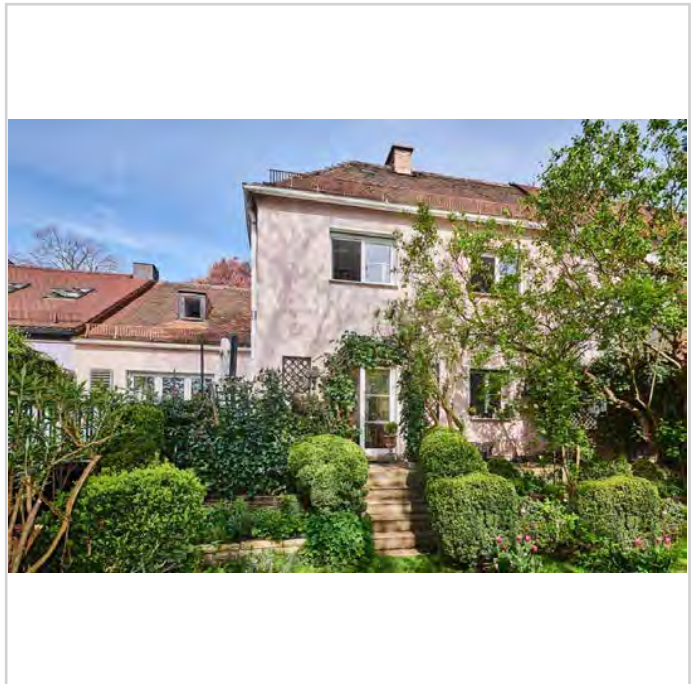
Diese Bürokratie schützt Auftraggeber und Auftragnehmer; dies wird von der SCHÖN Immobilien sehr ernst genommen. WICHTIG: bitte senden Sie deshalb über das Kontaktformular Ihre vollständigen (!) Kontaktdaten (Name, gemeldete Anschrift, Telefon, Email), um eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage zu garantieren. UND: bestätigen Sie die von Scout24 übersandte Email mit der Provisionsvereinbarung. Gerne werden Sie dann umgehend kontaktiert.

Datenschutz: die Firma SCHÖN Immobilien ist nach § 9 BDGSO zertifiziert. Ihre Daten werden nur auftragsbezogen be- und verarbeitet. Sie erklären sich hiermit explizit einverstanden. Dieses Einverständnis kann von Ihnen jederzeit widerrufen werden. Ihre Daten werden spätestens drei Monaten nach Auftragsabwicklung gelöscht. Der nach DSGVO geforderte Datenschutz ist gewährleistet. Die Firma SCHÖN Immobilien hat einen Datenschutzbeauftragten (info@schoen-immobilien.com Stichwort: Datenschutzbeauftragter).

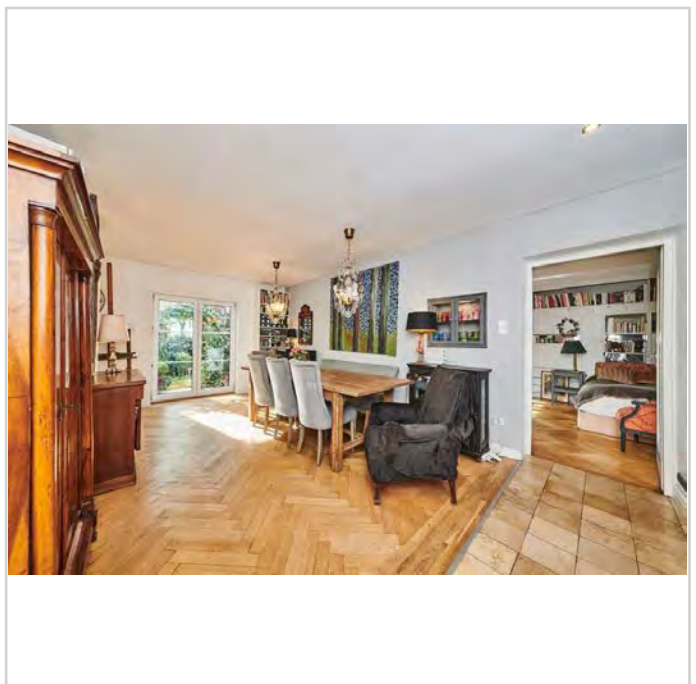
Liebe Kunden, unser Immobilienbüro erreichen Sie von Montag bis Freitag von 08 bis 20 Uhr und am Wochenende ab 10 bis 15 Uhr. Unsere Mobilnummer ist durchgehend für Sie besetzt - ich garantiere Ihnen einen Rückrufservice unter 0178 - 695 14 81. Gerne vereinbare ich einen individuellen Besichtigungstermin - selbstverständlich auch am Wochenende - mit Ihnen und stehe für Immobilien-Fragen jeglicher Art jederzeit zur Verfügung.

Unser Qualitätsanspruch spiegelt sich in unseren Exposés wieder: was Sie sehen, bekommen Sie auch.

Ich freue mich darauf, von Ihnen zu hören.
Mit den besten Grüßen
Ihr Georg Schön



Außenansicht_1



Einladendes Esszimmer

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Blick_Atelier_SüdOst



Herzlich_Willkommen



Engangsbereich_Diele



Innenhof_Zugang-u-Haustüre

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Fliesen im Zugangsbereich



großer_Essbereich



Essbereich_Blick_Zugang



Blick_von_Terrassenseite

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



großer_Esstisch_u_Zugang_Terra



Blick_zur_Terrasse



gemütliche_Terrasse



Atelier_Richtung_Terrasse

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Atelier_im_EG



Atelier_Terrasse



Tür_zur_Terrasse



Zugang_u_Treppe_zum_OG

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



große_Küche



Zugang_Küche_Wohnzimmer



viel_Arbeitsfläche_u_Gasheerd



EBK_vollständig_ausgestattet

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Flur_Blick_Kind_1_u_Treppe



große_Terrasse_1



Holzterrasse_Atelier



Duschbad_EG

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Terrasse_Atelier



Treppe_zum_OG



Treppe_OG



Flur_OG_Blick_zum_Schlafzimmer

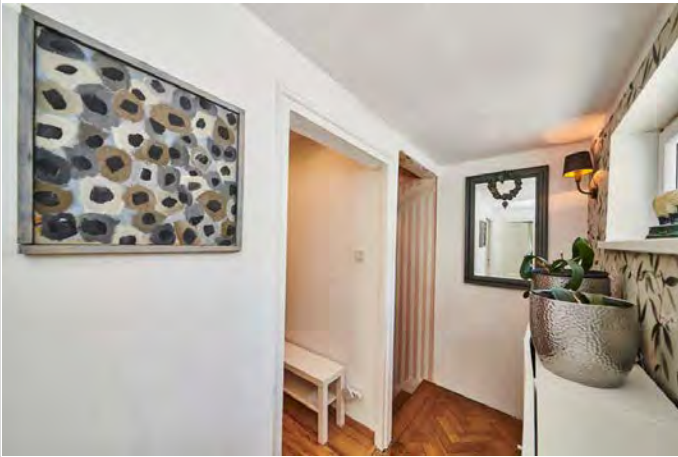
SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



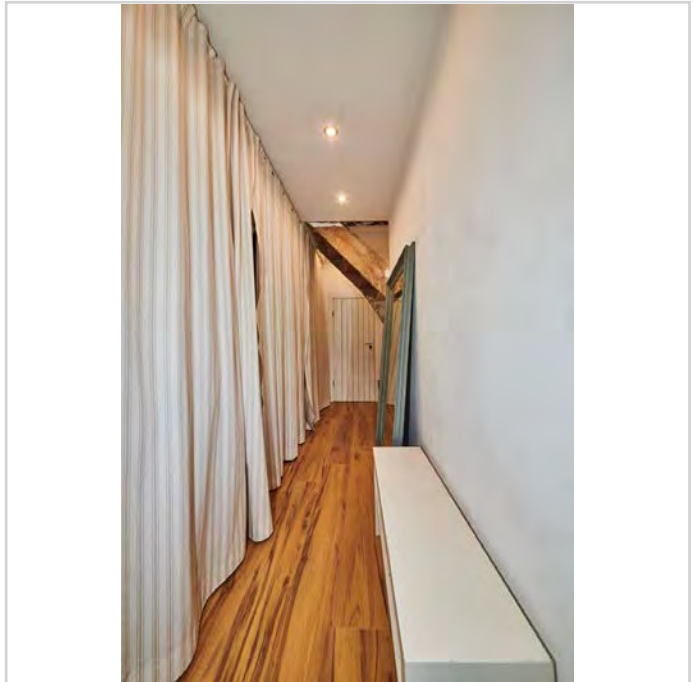
Flur_OG



OG_Kind-Büro_1_gemütlich



Kind-Büro_2_mit_Parkett



Flur_OG_zum_Schlafzimmer

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Schlafzimmer_1



Schlafzimmer_2



Schlafzimmer_3



aufgehende_Sonne_Schlafzimmer

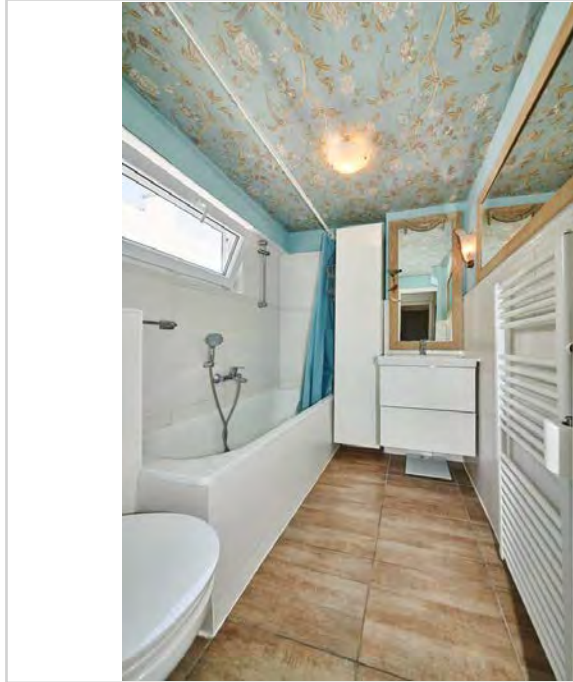
SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

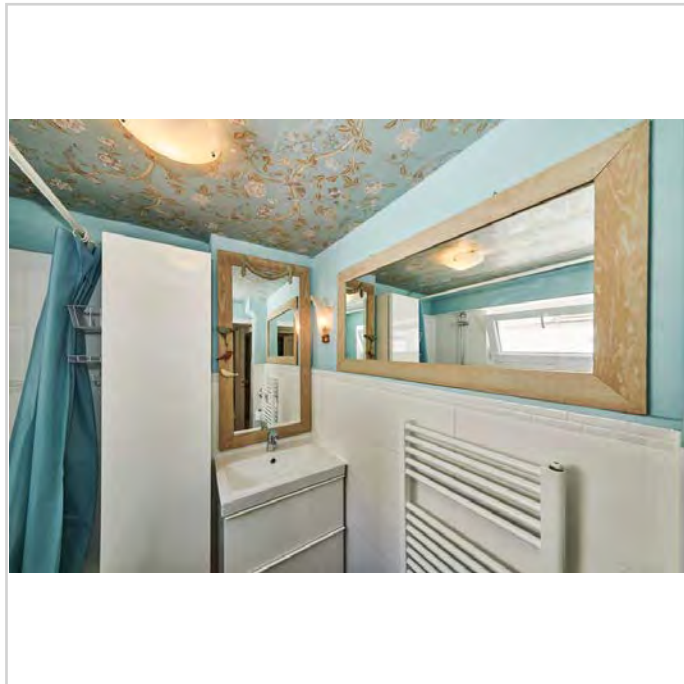
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



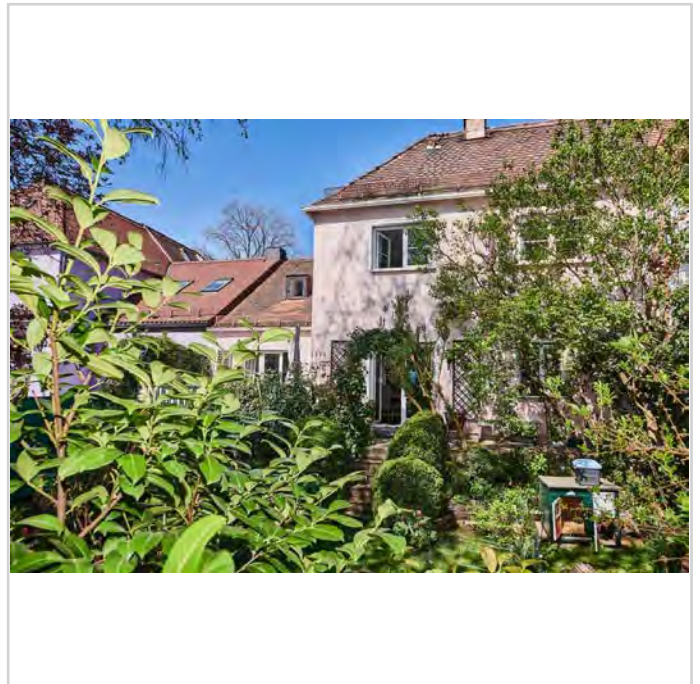
Bad_Gesamtansicht_OG



Bad_mit_Badewanne_OG



Wannenbad_beheizbarer_Handtuch



Aßenansicht_2

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Ansicht_Garten_1



Ansicht_Garten_2



Ansicht_Garten_3



Ansicht_Garten_4

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

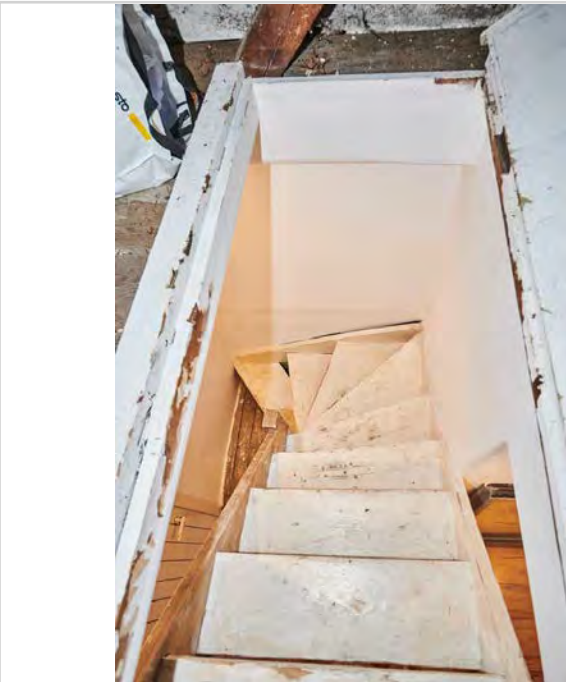
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



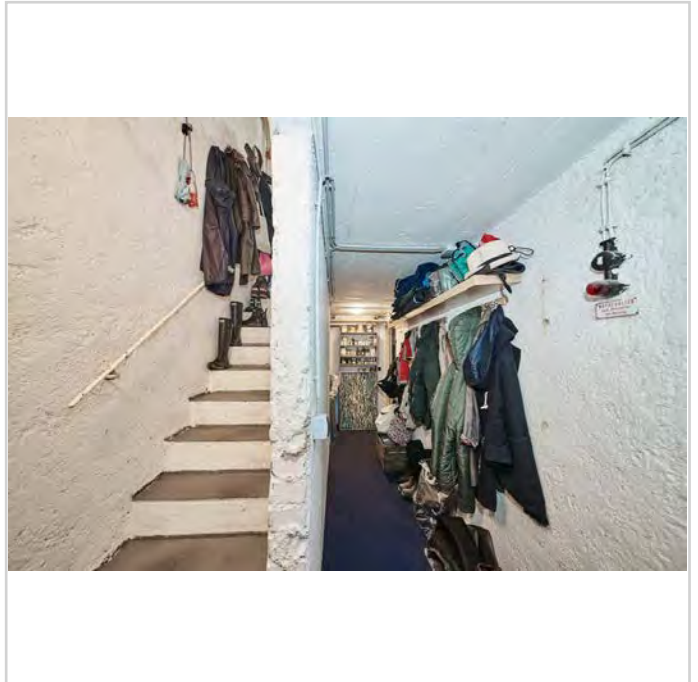
Ansicht_Garten_5



Ansicht_Garten_6



Treppen_vom_Dachgeschoss



Kellertreppe_Flur

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Keller_Waschküche



Wirtschaftsraum



Heizungstechnik



Zufahrt_Grundstück

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Zufahrt_und_Garten



Zufahrt_Blick_zur_Straße



Ansicht_Strassenseite



Ausbaupotential_im_DG

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	122,50 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 EUR



Ausbaupotential_DG_1

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Grundriss_Erdgeschoss-Garten



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Obergeschoss

Grundriss_Obergeschoss

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 122,50 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Grundriss_Keller_

SCHÖN Immobilien: großzügiges Familien-Zuhause mit Dach-Ausbaupotential



Grünwalder Straße 156

81545 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	122,50 m ²
Kaufpreis:	990.000,00 EUR

