EXPOSÉ

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in TOP Lage Maxhof !

ECKDATEN

Objektart: Doppelhaushälfte

Adresse: 81475 München

Baujahr: 1955

Letzte Modernisierung: 2019

Zimmerzahl: 8

Wohnfläche (ca.): 213,74 m²

Nutzfläche (ca.): 76,59 m²

Grundstücksfläche (ca.): 469 m²

Balkon: ja

VERKAUFT
€ 1.600.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Objekteckdaten:

Objektart	Doppelhaushälfte
Adresse	81475 München
Baujahr	1955
Letzte Modernisierung	2019
Zimmerzahl	8
Wohnfläche (ca.)	213,74 m²
Nutzfläche (ca.)	76,59 m²
Grundstücksfläche (ca.)	469 m²
Kaufpreis	1.600.000,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	2
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	85,25 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2022-04-29
Energieausweis gültig bis	29.04.2032
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Einliegerwohnung	ja
Objekt ist vermietet	nein
Schlafzimmer	5
Badezimmer	3
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Gas
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	1,8 %
Provision für Verkäufer	1,8 %

Provisionshinweis

Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Objektbeschreibung:

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in TOP Lage Maxhof !

Diese großzügige DHH befindet sich in TOP Lage Maxhof!
Das Objekt besticht durch einen großzügigen Grundriss mit Einliegerwohnung sowie großem Garten mit Gartenhaus und bietet viel Platz für die Familie.

Eckdaten:
+ Ruhige Lage
+ Sofort verfügbar
+ Grundstücksfläche insgesamt ca. 469 m²
+ Wohnfläche ca. 213,74 m²
+ Nutzfläche ca. 76,59 m²
+ BGF ca. 407,98 m²
+ BRI ca. 963,84 m²

Die DHH teilt sich auf in EG, OG, DG und UG

Aufteilung siehe auch Grundrisse
*** EG: WFL ca. 87,89 m²
Eingang, Flur mit Einbauschrank, Wohnzimmer mit offener Küche, Wohnraum, Bad mit Fenster,
Terrasse und Pergola

*** OG: WFL ca. 61,09 m²
Flur, Ankleide, Bad, Kinderzimmer 1 mit Balkon, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer, Duschbad mit Fenster

*** DG: WFL ca. 18,79 m²
Arbeitszimmer, Gästezimmer

*** UG:
Heizungsraum / Waschküche und Keller

*** UG - Einliegerwohnung: WFL: ca. 45,97 m²
Wohnen / Kochen, Schlafzimmer, Duschbad, Terrasse

Kaufobjekt im Alleinauftrag
Der Kaufpreis für die DHH mit Grundstück + Garage beträgt 1.600.000 EUR

Bitte senden Sie uns Ihre vollständigen Kontaktdaten per E-Mail. Wir setzen uns dann schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung. Eine Besichtigung lohnt sich - Einzelbesichtigungen.

Ausstattung:

Ausstattung / Ausschnitt

Großzügige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung in TOP Lage Maxhof !

Das Objekt wurde 1955 erbaut und 1977 erweitert.

Außenanlage:
+ Große Garage mit E-Ladestation ca. 23 m²
+ Elektrisches Garagentor
+ Kameraüberwachung
+ Überdachte Terrasse (Pergola) ca. 14 m²
+ Süd-Terrasse ca. 15 m²
+ Großer Garten mit Gartenhaus
+ Feuerstelle
+ Kinderspielplatz

Erdgeschoss:
+ Eingang mit Einbauschränken
+ Badezimmer mit Fenster (Modernisiert 2019)
+ Wohnzimmer mit Parkett (Modernisiert 2019)
+ Neuwertige Küche mit EBK (Modernisiert 2019)

Obergeschoss:
+ Ankleide mit Einbauschränken
+ Duschbad mit Fenster
+ Kinderzimmer 1 mit Balkon
+ Kinderzimmer 2
+ Schlafzimmer
+ Zimmer mit Gauben

Dachgeschoss:
+ Arbeitszimmer
+ Gästezimmer mit Einbauschränken

Untergeschoss:
+ Heizungsraum mit Waschküche
+ Keller

Untergeschoss - Einliegerwohnung:
+ Wohnen mit Küche und Zugang Terrasse
+ Schlafzimmer
+ Duschbad
+ Keller

Lagebeschreibung:

Top Lage Maxhof !
Der beliebte Stadtteil Fürstenried, besticht durch seine Nähe zur Stadt sowie die Anbindung zum Münchner Umland.
Die U-Bahnstation "Fürstenried West" (U3) befindet sich in ca. 500 Meter Entfernung.

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Die Region zeichnet sich durch Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Reihenhäuser und gepflegten Wohnanlagen aus.
In nächster Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, sowie Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote.

Sonstiges:

Wir bieten Ihnen Sicherheit und kompletten Rundum-Service! Immobilienvermarktung ist Vertrauenssache, gerne beraten wir Sie bei Fragen rund um Ihre Immobilie. Wir freuen uns auf Ihren Anruf.
Alle Angaben sind freibleibend, unverbindlich, ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber mitgeteilt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Zwischenvermittlung und Irrtum bleibt vorbehalten. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Käufer-Provision inkl. gültiger MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Wir sind für Sie auch erreichbar in unserem Ladengeschäft:
Truderinger Str. 296, 81825 München
Öffnungszeiten: Mo - Fr 09:00 bis 13:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Objektbilder:

Einbauküche

Küche EBK

Wohnen

Pergola

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Terrasse

Wohnen Zugang Terrasse

Garten

Blick ins Wohnen / Essen

Gartenhaus und Spielplatz

Badezimmer EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Bad mit Fenster EG

Kind 1

Ankleide

Balkon

Schlafen

Kind 2

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Büro im DG

Blick in die Einliegerwohnung

Dachgeschoss_

Einliegerwohnung WZ

Dachgeschoss

Einliegerwohnung SZ

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Einliegerwohnung

Doppelhaushälfte

Einliegerwohnung Außen

Eingang

Hausansicht

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Duschbad OG

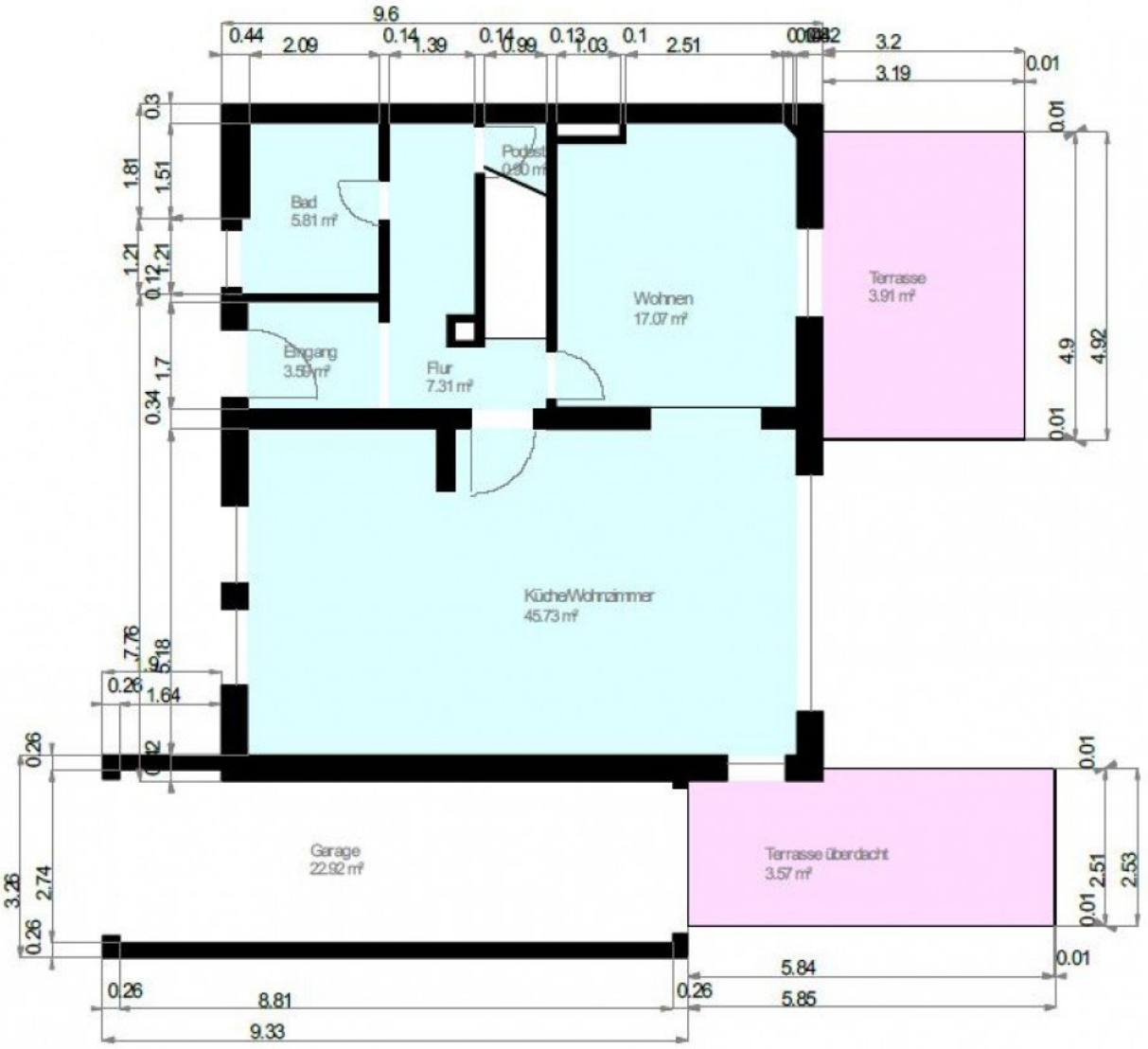
Duschbad Einliegerwohnung

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

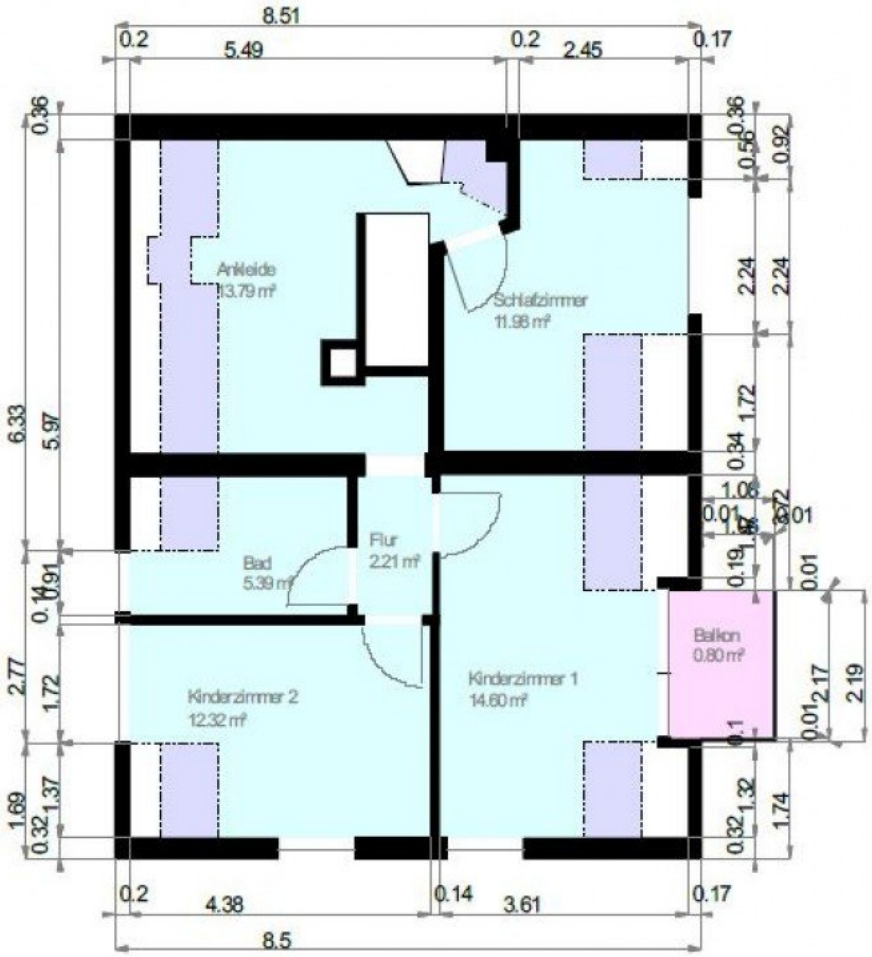


Grundriss EG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

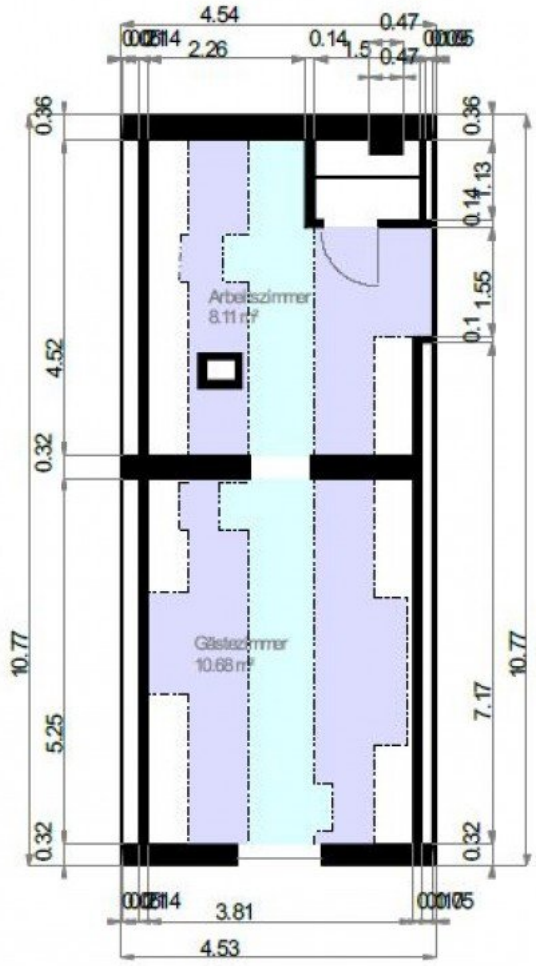


Grundriss OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

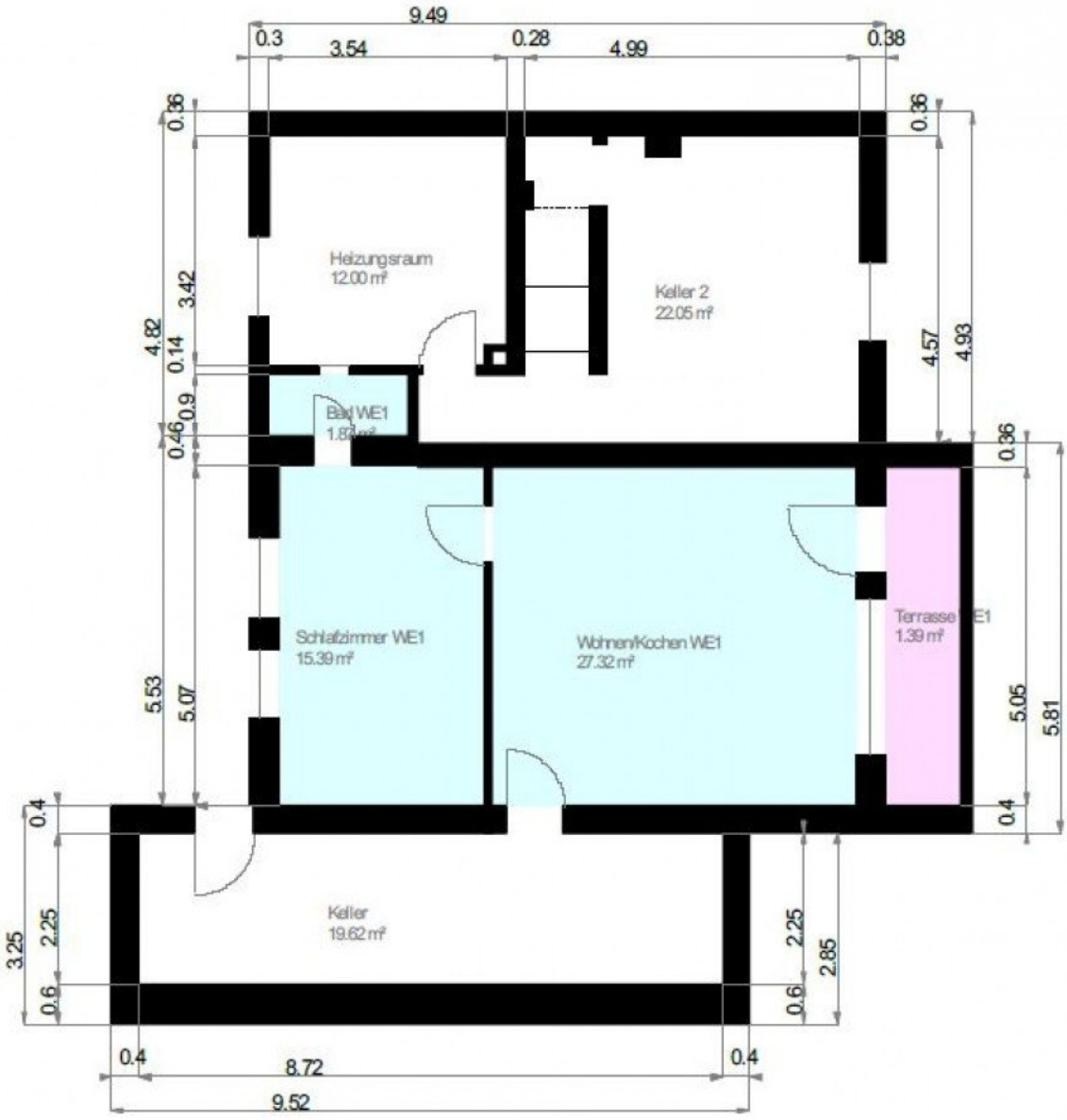


Grundriss DG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH



Grundriss UG

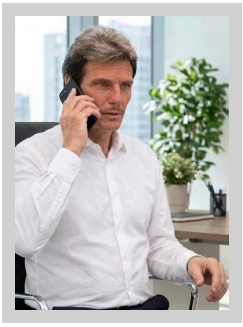
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Wegener Immobilien
Dianastr. 76 - 85540 Haar - Ladengeschäft Truderinger Str. 296 - 81825 München - Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
office@wegenerimmobilien.de - www.wegenerimmobilien.de

Eckdaten

> Doppelhaushälfte
> München
> 8 Zimmer
> 213,74 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 870-Gry4mH

Ansprechpartner:



Herr Mario Wegener

Telefon:
Mobil: +49 171 8007020
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de

Inhaber (Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V)

Firmendaten:

Wegener Immobilien - Ihr Immobilienmakler für Wohnimmobilien in Haar, Trudering, München und dem Münchner Umland
Inhaber: Herr Mario Wegener
Zertifizierter Bausachverständiger für Wertermittlung von bebauten und unbebauten Grundstücken (VfB) e.V.
Dianastr. 76 - 85540 Haar

Sie erreichen uns täglich : Montag - Sonntag 09:00 - 18:00 Uhr
Tel.: +49 (0) 89 / 209 47 332
Fax: +49 (0) 89 / 244 16 14
E-Mail: office@wegenerimmobilien.de
Internet: www.wegenerimmobilien.de

Ladengeschäft in Trudering
Truderinger Str. 296 - 81825 München
Öffnungszeiten in Trudering:
Mo – Fr 09:00 – bis 13:00 Uhr, (weitere Termine gerne nach Absprache)

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026