

Freistehendes Einfamilienhaus mit Pool und Sauna



FMI-1520 Eckehartstraße 11 80993 München Deutschland



Daten im Überblick

Einheit	FMI-1520
Kategorie	Kauf – Haus
Preis	1.950.000€
Käuferprovision	3,57%
Haustyp	Einfamilienhaus
Zimmer	6
Wohnfläche ca.	163 m²
Grundstücksfläche ca.	363 m ²
Anzahl Parkplätze	2
Stellplatztyp	Garage, Außenstellplatz
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Objektzustand	neuwertig
Qualität der Ausstattung	Luxus
Verfügbar ab	Sommer 2023
Keller	Ja
Gäste-WC	Ja
Einbauküche	Ja



Balkon / Terrasse	Ja
Garten / -mitbenutzung	Ja
Abstellraum	Ja
Kamin	Ja
Pool	Ja
Sauna	Ja
Wintergarten	Ja
Klimaanlage	Ja
F. C	Γ N A:
Fußweg zu öffentl. Verkehrsmitteln	5 Min.
Fahrzeit nächste Autobahn	5 Min.
Fahrzeit nächster Hauptbahnhof	25 Min.
Fahrzeit nächster Flughafen	25 Min.
Baujahr ca.	2011
Daujanii Ca.	2011
Baujahr Anlagentechnik	2011
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	50 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	Ja



Energieausweis: Ausstellungsdatum 11.10.2022

Energieausweis: gültig bis 10.10.2032

Provisionshinweis

Die Provision für den Käufer beträgt 3,57% inkl. MWSt. aus dem Kaufpreis.

Beschreibung

Dieses luxuriös ausgestattete freistehende Einfamilienhaus in München-Moosach ist eine absolute Rarität und verbindet eine sehr ruhige Lage in einer Wohnstraße mit einer perfekten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Bundesautobahnen A99 und A8. Erbaut in Massivbauweise im Jahr 2011 von der renommierten Hausbaufirma Keilhofer, wurden in dem Haus nur hochwertigste Baustoffe verwendet. So wurden die Treppen und Fensterbänke mit Granit ausgestattet und die Bodenbeläge sind hochwertige Feinsteinfliesen im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie Holzparkett im Obergeschoss. Der offene Wohn-Essbereich im Erdgeschoss wird von einem gemauerten Ofen optisch sehr geschickt aufgeteilt. Die Küche ist durch die großen Erkerfenster immer sehr hell, und der Essplatz befindet sich in einem lichtdurchfluteten Wohn-Wintergarten und bietet einen schönen Blick ins Grüne.

Das Highlight der Immobilie ist jedoch der mit einer Wärmepumpe beheizte Swimmingpool im Garten, der für alle Familienmitglieder etwas bietet: Sportlich Ambitionierte können mit der Gegenstromanlage ihre Kondition verbessern, während sich Kinder und Genießer mit einem Sprung ins Wasser abkühlen können. Der gesamte Poolbereich ist mit sehr schönen Kalksteinplatten ausgestattet und wird von den Nachbargärten durch eine Natursteinmauer getrennt. Die Terrasse wird von einem Glasdach mit Markise und Vertikalmarkise geschützt und bietet somit sowohl im Hochsommer als auch in der Übergangszeit einen herrlichen Platz an der frischen Luft. In der kühlen Jahreszeit hingegen ist der Wellnessbereich im Untergeschoss mit der hochwertigen Klafs-Sauna (finnisch, Bio und Infrarot) der perfekte Ort zum Entspannen. Der Wellness-Raum bietet außerdem eine große Wellness-Dusche, einen Schwedenofen und einen separaten Bereich für Sole-



Anwendungen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer und das Elternschlafzimmer sowie ein großer Vorraum und ein luxuriöses Bad mit Badewanne und einer Dusche mit Trennwand aus Granit. Durch die offene Bauweise des Dachs, das die schönen Holzbalken und die Holzverkleidung zeigt, hat das gesamte Obergeschoss eine besonders warme Atmosphäre.

Weitere wichtige Details des Hauses sind das praktische Arbeitszimmer im Erdgeschoss, eine große Solarthermie-Anlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung, eine Klimaanlage im Obergeschoss und Wohnzimmer sowie eine Garage und ein Stellplatz vor der Garage.

Ausstattung

- Swimming-Pool
- Sauna und Wellness-Bereich
- Einbauküche
- Klimaanlage (zwei Splitter im EG und OG)
- Wohn-Wintergarten
- Terrassenüberdachung aus Holz und Glas mit Markise und Vertikalmarkise
- Gas-Brennwert-Kessel und 12 Quadratmeter Solarthermieanlage zur Warmwasserbereitung und Heizungsunterstützung
- Garage mit Anbau und Pkw-Stellplatz vor der Garage
- Balkon vor dem Elternschlafzimmer
- Dreifachverglasung bei den Fenstern



Lage

Das Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße nur wenige Minuten zu Fuß von den Moosacher S-Bahn- und U-Bahn-Stationen entfernt. Zahlreiche Geschäfte und Arztpraxen sowie mehrere Supermärkte sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Sonstiges

Die Provision für den Käufer beträgt 2,38% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis. Wir haben mit dem Eigentümer einen Maklervertrag mit der gleichen Provisionshöhe abgeschlossen.

Die Informationen über die Immobilie beruhen auf Angaben der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Der Kaufpreis des Hauses beträgt 1.950.000 €.

Die Garage und der Pkw-Stellplatz sind im oben genannten Preis inklusive.

Das Haus ist ab Sommer 2023 verfügbar.





Terrasse mit Markise



Essbereich





Wohnzimmer mit Ofen



Eingangsbereich





Wohnzimmer



Küche





Badezimmer-EG



Treppenhaus





Aufgang OG



Obergeschoss Vorraum





Schlafzimmer mit Balkonzugang



Balkon





Kinderzimmer 1



Kinderzimmer2





Master-Bad mit Badewanne



Master-Bad mit Dusche





Arbeitszimmer im Erdgeschoss



Sportraum mit Sauna





Sportraum mit Dusche



Sauna





Garten



Garten mit Abstellraum





Eingang Garten



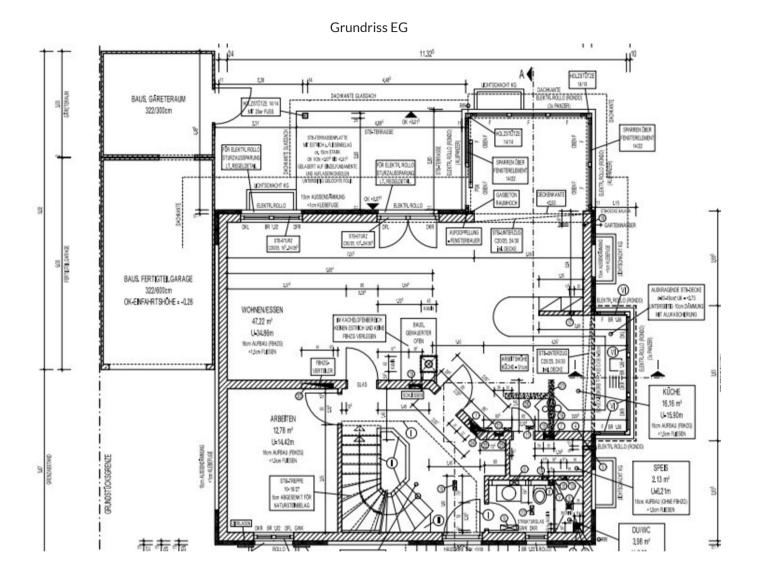
Außenansicht





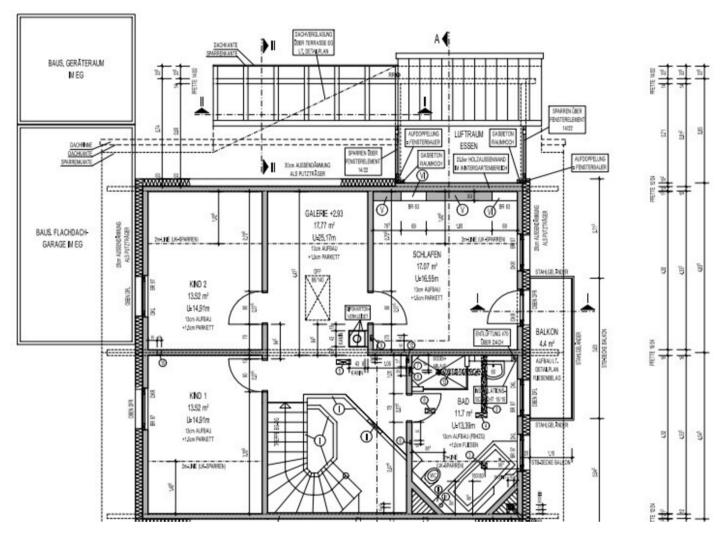
Außenansicht mit Garage



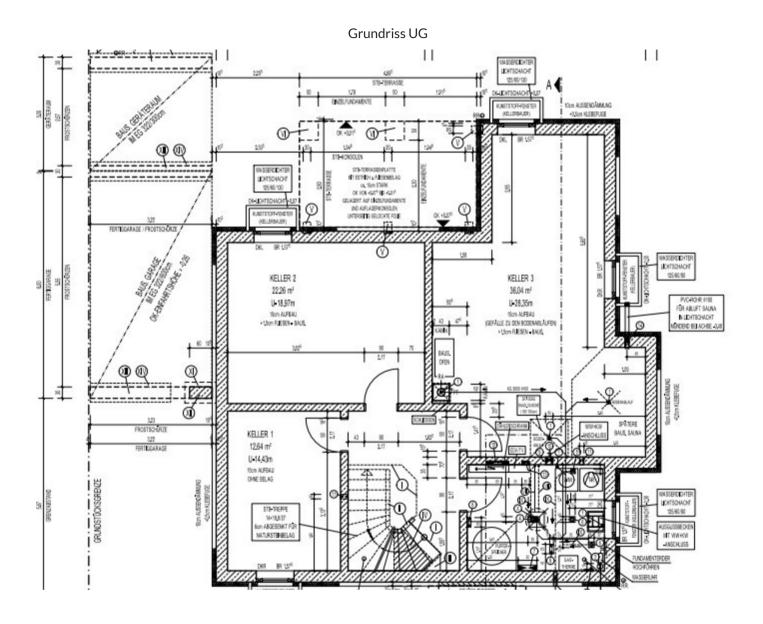




Grundriss OG









Ihr Ansprechpartner

Fabian Müller
Fabian Müller Immobilien
Situlistr. 78a
80939 München

Mobil: +49 173 4791 651

E-Mail: fabian.mueller@fmueller-immo.de



Allgemeine Geschäftsbedingungen

Vorbemerkungen

Dies sind die Allgemeinen Geschäftsbedingungen (im Folgenden "AGB") von Fabian Müller Immobilien, vertreten durch Fabian Müller, Situlistr. 78a, 80939 München.

Geltung

Mit Anforderung des Exposés kommt zwischen dem Empfänger, d.h. dem Maklerkunden, und Fabian Müller Immobilien ein provisionspflichtiger Maklervertrag über die im Exposé dargestellte Immobilie zustande. Der Maklerkunde erkennt mit Anforderung des Exposés an, dass der Maklervertrag und diese AGB Gültigkeit haben.

Weitergabeverbot

Das Exposé und alle damit verbundenen Informationen sind vom Maklerkunden, der das Exposé von Fabian Müller Immobilien erhalten hat, vertraulich zu behandeln. Eine Weitergabe ist ohne die schriftliche Zustimmung von Fabian Müller Immobilien untersagt. Verstößt der Kunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte, dem der Maklerkunde das Exposé weitergeleitet hat, einen Kaufvertrag für die im Exposé beschriebene Immobilie ab, so ist der Maklerkunde zu Schadenersatz verpflichtet. Die Höhe des Schadenersatzes entspricht der Höhe der Provision, die der Maklerkunde bei Erwerb der Immobilie gezahlt hätte.

· Ersatz- und Folgegeschäfte

Eine Honorarpflicht des Auftraggebers gemäß unserer vereinbarter Provisionssätze besteht auch bei einem Ersatzgeschäft. Ein solches liegt z. B. vor, wenn der Auftraggeber im Zusammenhang mit der vom Makler entfalteten Tätigkeit von seinem potenziellen und vom Makler nachgewiesenen Hauptvertragspartner eine andere Gelegenheit zum Hauptvertragsabschluss erfährt oder über die nachgewiesene Gelegenheit mit dem Rechtsnachfolger des potenziellen Hauptvertragspartners den Hauptvertrag abschließt.

· Fälligkeit und Höhe der Provision

Die Provision wird bei Beurkundung des Kaufvertrags fällig und ist sieben Tage nach Rechnungsstellung zahlbar.



Die Käuferprovision beträgt 3,57% (inkl. gesetzlicher MwSt.) vom Gesamtkaufpreis der Immobilie.

Doppeltätigkeit

Fabian Müller Immobilien darf sowohl für den Verkäufer als auch für den Käufer tätig werden.

Vorkenntnis

Ist dem Maklerkunden die von Fabian Müller Immobilien angebotene Immobilie bereits bekannt, so ist er verpflichtet, dies unverzüglich - spätestens innerhalb von drei Werktagen - mitzuteilen. Hierzu genügt ein Brief oder eine Email. Unterlässt der Maklerkunde diesen Hinweis bzw. widerspricht er nicht rechtzeitig, so ist es ihm danach verwehrt, sich auf die Vorkenntnis zu berufen. In so einem Fall ist der Maklerkunde verpflichtet, die dem Makler entstandenen Aufwendungen als Schaden zu ersetzen.

Haftungsbegrenzung

Die Haftung für fahrlässiges Verhalten von Fabian Müller Immobilien ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht (Kardinalpflicht) oder dem Fehlen einer von Fabian Müller Immobilien garantierten bestimmten Eigenschaften beruht.

Eigentümerangaben

Der Makler, Fabian Müller Immobilien, weist darauf hin, dass die weitergegebenen Objektinformationen vom Verkäufer bzw. von einem vom Verkäufer beauftragten Dritten stammen und von ihm, dem Makler, auf ihre Richtigkeit nicht überprüft worden sind. Es ist Sache des Maklerkunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Der Makler, der diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für die Richtigkeit keinerlei Haftung

Verbraucherstreitbeilegungsgesetz

Fabian Müller Immobilien ist nicht verpflichtet und nicht bereit vor Klageerhebung ein Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle nach den Bestimmungen des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) durchzuführen.



· Erfüllungsort und Gerichtsstand
Erfüllungsort und Gerichtsstand für Vollkaufleute ist München.
· Salvatorische Klausel
Sollten einzelne Bestimmungen des Vertrags unwirksam sein oder werden, berührt dies die Gültigkeit des gesamten Vertrags oder die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht.