



FAMILIENGLÜCK | Doppelhaushälfte mit Alpenblick und Platz für die ganze Familie in Straßlach-Dingharting

Oberfeldweg 7A • 82064 Straßlach-Dingharting

Zahlen und Fakten

• Zimmer	5
• Schlafzimmer	4
• Anzahl Badezimmer	2
• Wohnfläche ca.	180 m ²
• Nutzfläche	58 m ²
• Grundstücksfläche ca.	593 m ²
• Gäste-WC	Ja
• Baujahr ca.	2003
• Letzte Modernisierung	2020
• Bezugstermin	nach Vereinbarung
• Energieausweis	Verbrauchsausweis, 108,3 kWh/(m ² *a), Zentralheizung, Bj. Anlagentechnik 2003, Energieeffizienzklasse D Den vollständigen Energieausweis stellen wir Ihnen gerne auf Anfrage zur Verfügung.
• Preis	1.280.000 €
• Provision	2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.
• Provisionshinweis	fällig und zahlbar bei Kaufvertragsabschluss

Haftungsausschluss: Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, Flächenangaben, sowie Ausstattungsmerkmalen, die uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben übernommen. Dargestellte Möbel stellen lediglich Einrichtungsvorschläge dar.

Der Verkauf erfolgt grundsätzlich ohne Einrichtung bzw. bewegliche Gegenstände. Die verwendeten Bilder in diesem Exposé sind Beispiele und können von dem angebotenen Objekt abweichen.

Objektbeschreibung

TRAUMLANDSCHAFT | Die Doppelhaushälfte befindet sich auf einem wunderschön angelegten Grundstück inmitten einer grünen Oase. Perfekt gelegen nahe dem Ortskern der Gemeinde Straßlach, aber mit freiem Blick abseits des täglichen Trubels, direkt auf eine grüne Felderlandschaft. Hier können Sie perfekt vom hektischen Alltag abschalten und genießen trotzdem die Vorzüge, dass Sie sogar fußläufig diverse Lebensmittelgeschäfte, Restaurants und die Buslinie Richtung Grünwald erreichen können.

RAUMWUNDER | Mit Betreten des Hauses gelangt man in den großzügigen Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine große Garderobe und Zugang zum Gäste-WC. Mit Öffnen der doppelflügeligen Glastür betritt man das Herzstück des Hauses. Hier erwartet Sie ein über 40 m² großer Wohn- und Essbereich, inklusive Kaminofen, Wintergarten sowie Austritt auf die Terrasse und in den Garten mit Süd-West-Ausrichtung, welcher Ihnen den ganzen Tag Sonne garantiert. Im Erdgeschoss befindet sich zudem noch eine separate, neuwertige Küche inklusive moderner Elektrogeräte von Siemens und ausreichend Platz für einen zusätzlichen Esstisch.

FAMILIENGEFÜHL | Über das Treppenhaus gelangt man in den privaten Bereich, welcher ausreichend Platz für die gesamte Familie bietet. Hier befindet sich das modernisierte Hauptbadezimmer mit Doppelwaschbecken, bodengleicher Dusche und Fenster. Des Weiteren verfügt das Stockwerk über drei große und rechteckig geschnittene Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das größte der drei Zimmer überzeugt darüber hinaus mit einem sonnigen, knapp 7 m² Balkon mit Süd-West-Ausrichtung. Auch das Dachgeschoss beeindruckt mit einem vollausgebauten Standard wie in den übrigen Stockwerken. Ein circa 30 m² großes Studio mit guten Deckenhöhen, großen Dachflächenfenstern und direktem Zugang zu einem Duschbad lässt Platz für Ihre kreativen Nutzungsmöglichkeiten. Das Highlight im Dachgeschoss ist jedoch der West-Balkon von dem aus Sie den Blick über die weiten Felder bis hin zur Alpenkette schweifen lassen können. Auch hier wirkt der Raum durch die zahlreichen Fenster und die Lage hell und freundlich.

STROBL

IMMOBILIEN SEIT 1925

VORZÜGE GENIESSEN | Im Kellergeschoss bietet Ihnen der Hobbyraum mit einem eingezogenen Zimmer und Tageslichtfenster ebenfalls flexible Nutzungsmöglichkeiten als Fitnessraum, Spielzimmer, zusätzliches Gästezimmer oder einfach nur als großzügiger Lagerraum. Nebenan befindet sich der Heizungs- und der Waschraum.

Nicht nur das Haus, sondern auch die Außenanlagen bieten Ihnen zusätzlichen Luxus. Sie profitieren von zwei liebevoll angelegten Gärten. Der eine mit Terrasse und Zugang in den Wohn- und Essbereich besticht durch die sonnige Süd-West-Ausrichtung sowie einem kleinen Teich. Der schattige Garten auf der Hauseingangsseite punktet mit einer Gartenhütte, welche genügend Stauraum für Ihre Gartenwerkzeuge bietet.

Komplettiert wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Wallbox und einem Außenstellplatz.

Ortsbeschreibung

Straßlach zählt zu den begehrtesten Wohnlagen im Münchner Süden. Eingebettet in eine traumhafte Naturkulisse und geprägt von der Nähe zur Voralpenlandschaft, vereint der Ort idyllisches Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Infrastruktur. Spazier- und Radwege durch Wälder, Felder und entlang der Isar bieten Erholung direkt vor der Haustür, während das Panorama der nahen Alpen zu jeder Jahreszeit beeindruckt.

Dennoch ist der Alltag hier bestens organisiert: Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, gemütliche Cafés, Restaurants sowie medizinische Versorgung sind im Ort vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch eine Grundschule, mehrere Kindergärten und eine Kinderkrippe direkt vor Ort. Ein modernes Gymnasium befindet sich im benachbarten Grünwald und ist von Straßlach aus schnell erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die Buslinien 271 und 2100, die eine direkte Verbindung zu den S-Bahn-Linien S7 und S3 herstellen. So gelangen Sie schnell und bequem in die Münchner Innenstadt. Bis 2026 wird Straßlach zudem an das Fernwärmenetz angeschlossen – ein weiterer Schritt in eine nachhaltige Zukunft.

Straßlach bietet damit eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen, familienfreundlicher Infrastruktur und guter Erreichbarkeit – ein Ort, an dem sich Lebensqualität und Wertbeständigkeit ideal vereinen.

Ausstattungsmerkmale

- Süd-West und Nord-West-Garten
- Süd-West-Terrasse mit Markise
- Süd-West-Balkon im OG und DG
- Traumhaft, sonniger Wintergarten mit Südausrichtung
- Vollausgestattete, neuwertige Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten von Siemens
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Räumen
- Langlebige Parkettböden aus massiver Eiche
- Isolierte Holzfenster
- Kamin im Wohnzimmer für entspannte Abende
- Badezimmer mit Fenster
- Dachstudio mit Ausblick auf die Alpen
- Großzügiger Hobbyraum
- Garagenstellplatz mit Walboxanschluss
- Außenstellplatz direkt vor dem Haus

Impressionen



Außenansicht



Wintergarten

Impressionen



Wohnen mit Kamin



Wohnen

Impressionen



Küche



Essküche

Impressionen



Kind 1



Kind 2

Impressionen



Bad OG



Arbeiten

Impressionen



Master-Bedroom



Master-Bedroom

Impressionen



Master- Bad



Uneinsehbarer Garten

Impressionen

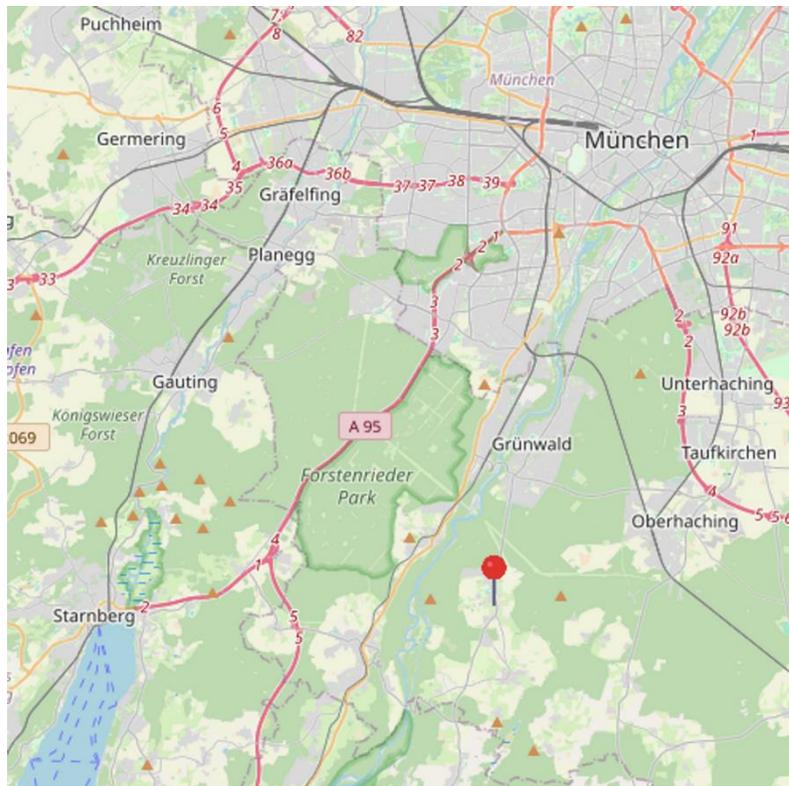


Gartenansicht

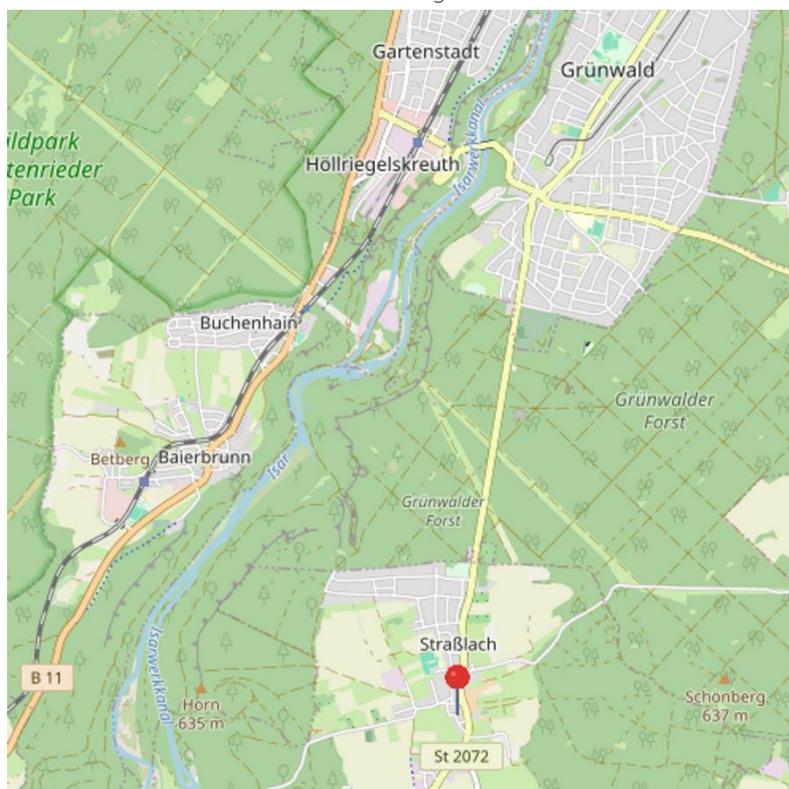


Eingang

Makro- und Mikrolage

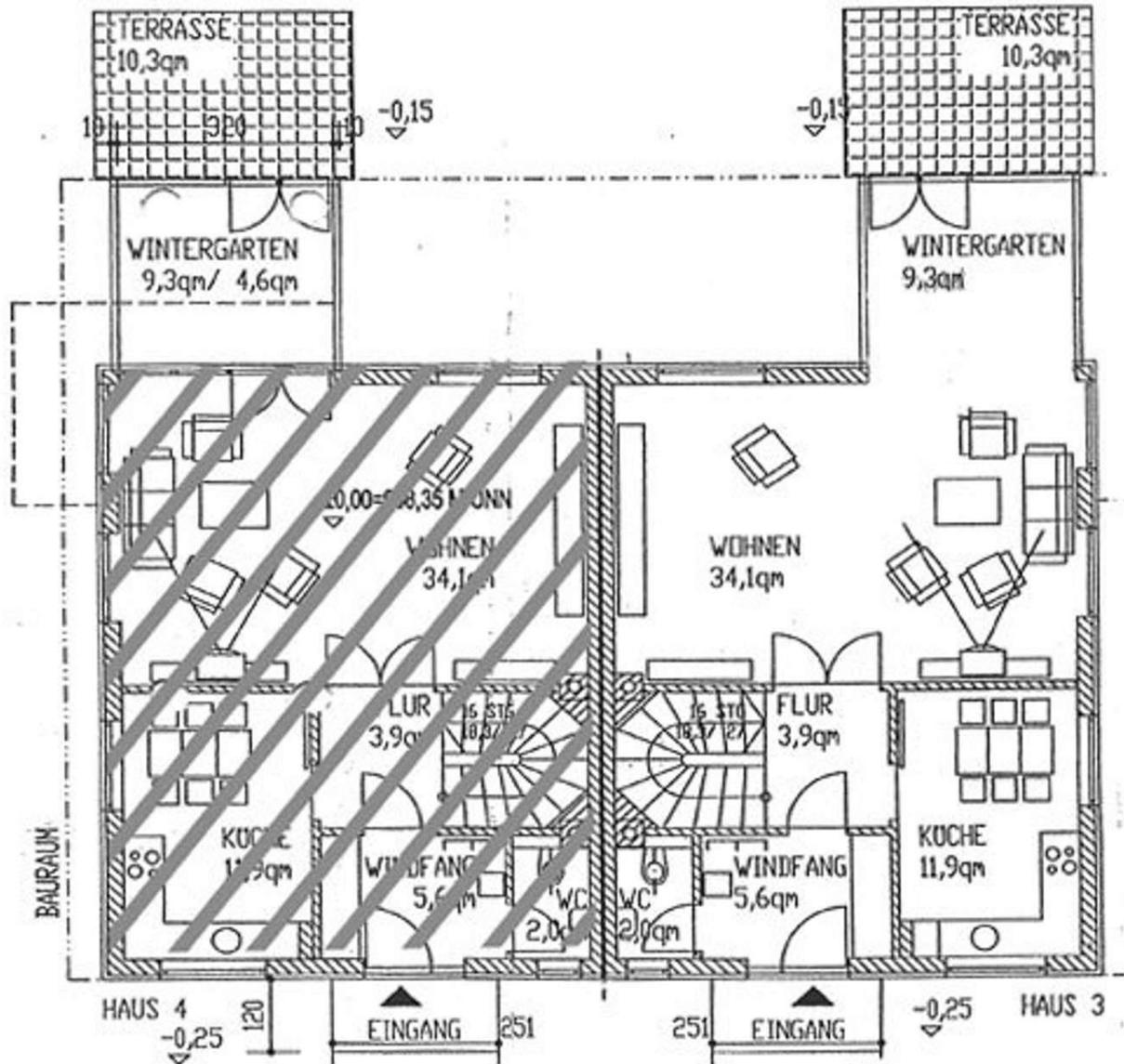


Makrolage



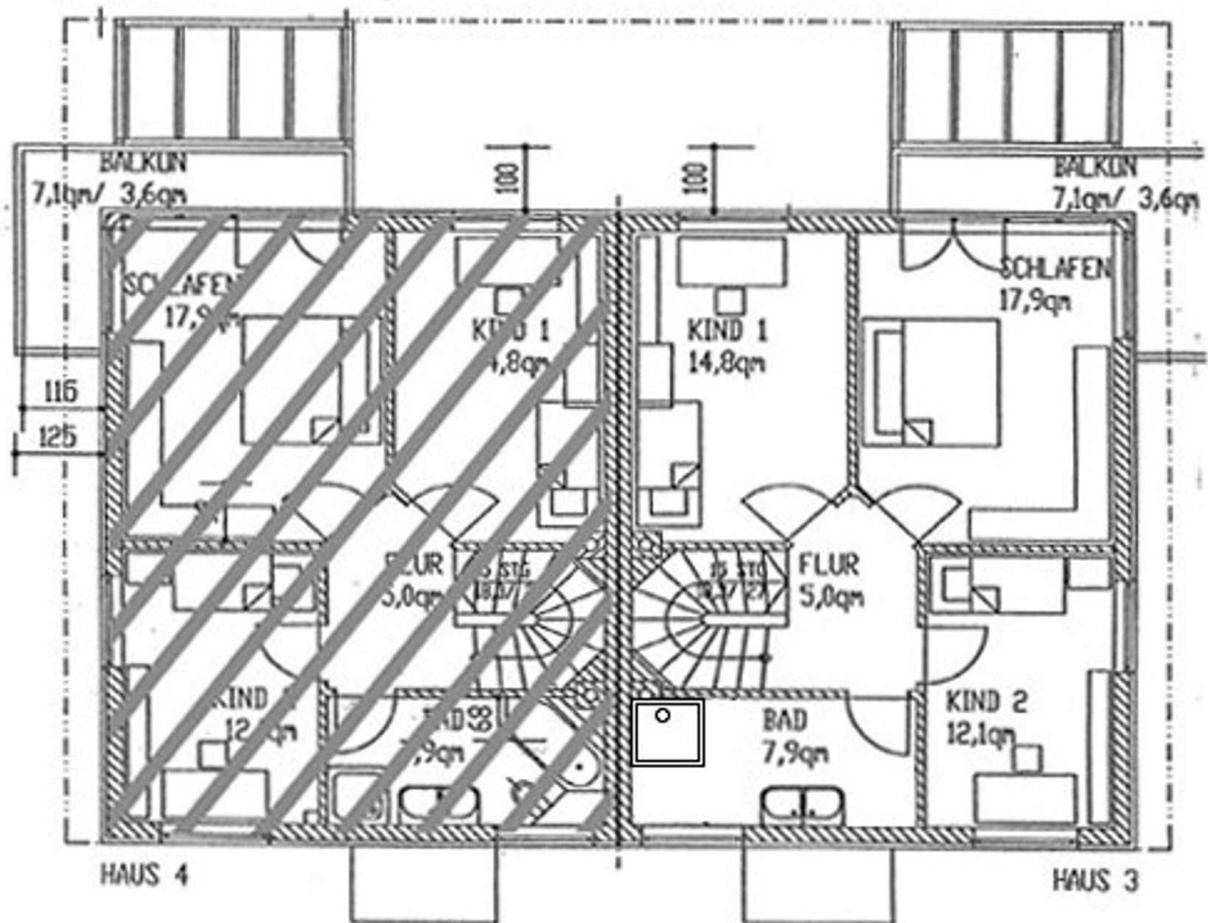
Mikrolage

Grundriss Erdgeschoss



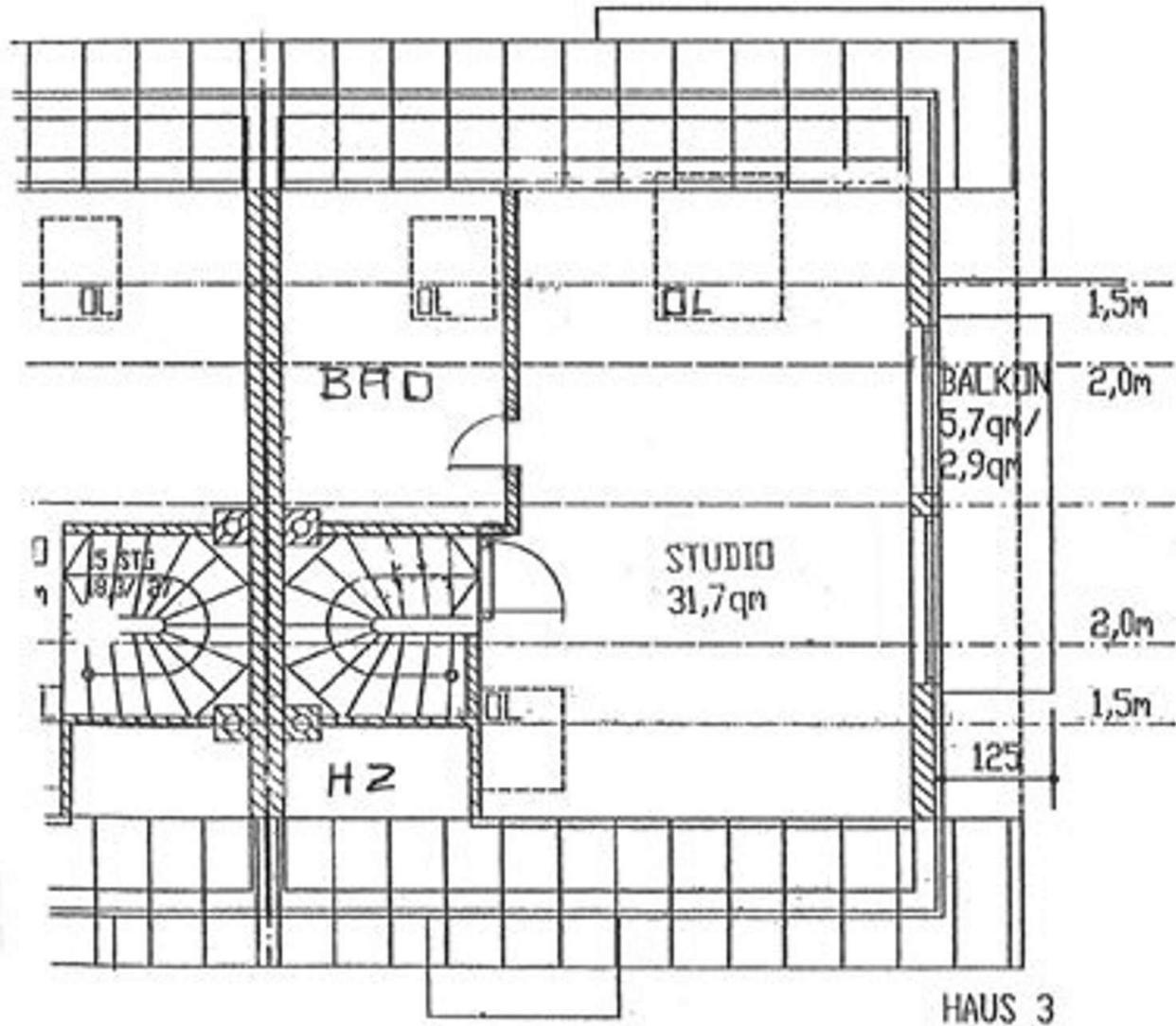
GRUNDRISS EG

Grundriss Obergeschoss



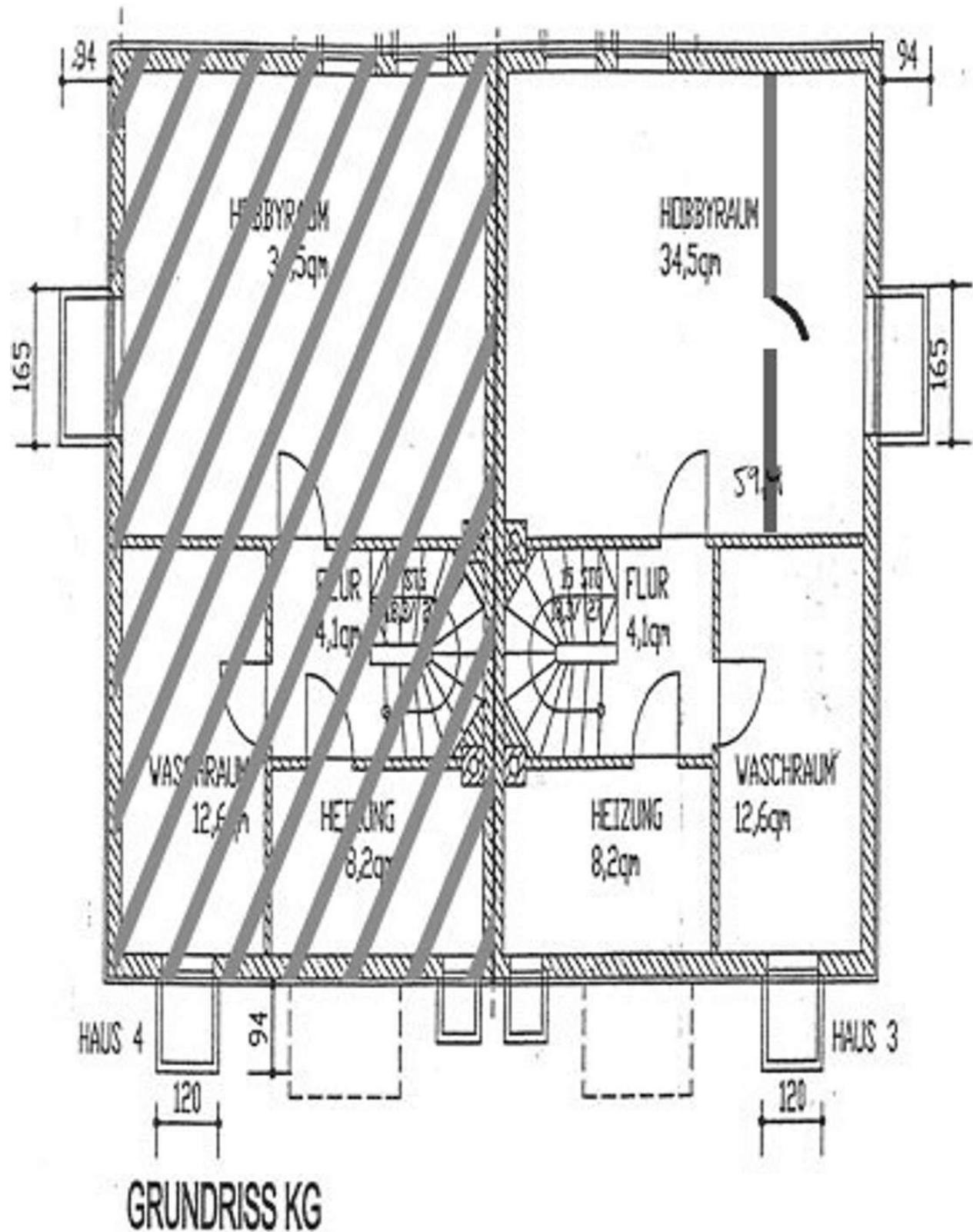
GRUNDRISS 1.0G

Grundriss Dachgeschoss



Grundriss DG/Studio

Grundriss Kellergeschoss



Raum für Ihre Gedanken und Notizen zur Immobilie:

Rufen Sie uns an, wir helfen Ihnen gerne bei der Beantwortung Ihrer Fragen.

Allgemeine Geschäftsbedingungen der Peter Strobl Immobilien GmbH & Co. KG

1. Geltung

Für Maklerverträge zwischen unseren Kunden und uns gelten ausschließlich unsere nachstehenden Allgemeinen Geschäftsbedingungen.

2. Entstehen des Provisionsanspruchs

Unser Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund unseres Nachweises und/oder unserer Vermittlung ein Kaufvertrag/ Tauschvertrags/ Mietvertrags (sog. Hauptvertrag) bezüglich des benannten Objekts zustande gekommen ist. Dabei genügt Mitursächlichkeit. Er entsteht auch, wenn unser Kunde zu anderen, als zu den ursprünglich angebotenen Bedingungen abschließt oder ein Hauptvertrag über ein anderes Objekt des von uns nachgewiesenen Vertragspartners zustande kommt, solange das zustande gekommene Geschäft mit dem angebotenen Geschäft wirtschaftlich identisch ist oder in seinem wirtschaftlichen Erfolg nur unwesentlich von dem angebotenen Geschäft abweicht (sog. Ersatzgeschäft). Dies ist insbesondere der Fall bei Kauf statt Miete, Erwerb von Geschäftsanteilen statt Objekten und umgekehrt, Erbbaurecht statt Kauf sowie Tausch statt Kauf oder Miete.

3. Fälligkeit des Provisionsanspruchs

Der Provisionsanspruch ist mit Abschluss des Hauptvertrages fällig. Erfolgt der Abschluss des Hauptvertrages ohne unsere Teilnahme, so ist der Kunde verpflichtet, uns unverzüglich Auskunft über den wesentlichen Inhalt des Hauptvertrages und die Bemessungsgrundlage des Provisionsanspruchs zu erteilen.

4. Alleinmakler

Unser Kunde verpflichtet sich, während der Dauer des Maklervertrages mit uns keine weiteren Makler mit dem Nachweis der Gelegenheit des beabsichtigten Hauptvertrages und/oder der Vermittlung des Hauptvertrages zu beauftragen. Gegebenenfalls bestehende andere Maklerverträge werden seitens des Kunden gekündigt.

5. Doppeltätigkeit

Wir sind berechtigt, für beide Parteien des beabsichtigten Hauptvertrages, also insbesondere sowohl für Käufer als auch Verkäufer bzw. Mieter und Vermieter entgeltlich oder unentgeltlich tätig zu werden.

6. Vorkenntnis

Ist dem Kunden das von uns angebotene Objekt bereits bekannt, so hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von 3 Kalendertagen mitzuteilen und auf unsere Verlangen hin zu belegen. Unterlässt der Kunde diesen Hinweis, so hat er uns sämtliche Aufwendungen, die uns dadurch entstehen, dass er auf die Vorkenntnis nicht oder verspätet hingewiesen hat, als Schaden zu ersetzen.

7. Vertraulichkeit

Sämtliche von uns übermittelten Angebote und Informationen, insbesondere unsere Exposés sind ausschließlich für den jeweiligen Empfänger bestimmt. Diesem ist eine Weitergabe ohne unsere vorherige ausdrückliche, schriftliche Zustimmung untersagt. Verstößt der Maklerkunde gegen diese Verpflichtung und schließt der Dritte oder eine andere Personen, an die der Dritte seinerseits die Informationen weitergegeben hat, den Hauptvertrag ab, der nach unseren Vertragsbedingungen provisionspflichtig wäre, so ist der Kunde verpflichtet, an uns Schadensersatz in Höhe der Provision auf Grundlage unserer Vertragsbedingungen zu bezahlen.

8. Angebote

Die von uns weitergegebenen Objektinformationen, insbesondere die in Exposés und ähnlichem enthaltenen Angaben, stammen vom Verkäufer/Vermieter bzw. von einem vom Verkäufer/Vermieter beauftragten Dritten. Sie wurden von uns nicht auf Richtigkeit und Vollständigkeit geprüft, so dass wir für deren Richtigkeit keine Haftung übernehmen.

9. Bevollmächtigung

Falls unser Kunde Eigentümer der Immobilie des beabsichtigten Hauptvertrages ist, erteilt er uns hiermit Vollmacht zur Einsichtnahme in das Grundbuch, in behördliche Akten, insbesondere Bauakten, sowie sämtliche Informations- und Einsichtnahmerechte gegenüber dem WEG-Verwalter, wie sie ihm als Wohnungseigentümer zustehen. Auf unsere Anforderung hin erteilt uns der Kunde eine diesbezügliche gesonderte schriftliche Vollmacht.

10. Haftungsbeschränkung

Die Haftung für fahrlässiges Verhalten durch uns, unsere gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht, soweit der Schaden in der Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit besteht oder auf der Verletzung einer wesentlichen Vertragspflicht oder dem Fehlen einer von uns garantierten Eigenschaft beruht.

11. Erfüllungsort und Gerichtsstand

Ist der Kunde Kaufmann und juristische Person des öffentlichen Rechts oder öffentlich-rechtlichen Sondervermögens, so ist Erfüllungsort und Gerichtsstand München.

12. Informationspflicht nach VSBG

Der Immobilienverband Deutschland IVD e.V. hat mit Beteiligung des Verbraucherverbandes Privater Bauherren e.V. (VPB) eine Schlichtungsstelle nach Maßgabe des Verbraucherstreitbeilegungsgesetzes (VSBG) eingerichtet. Vor der Schlichtungsstelle können u.a. Streitigkeiten zwischen Verbrauchern und Mitgliedern des IVD in einem außergerichtlichen Schlichtungsverfahren beigelegt werden.

Wir sind Mitglied im IVD und aufgrund der Satzung des IVD verpflichtet, gegenüber der Ombudsstelle eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, wenn diese ein Verfahren einleitet. An Schlichtungsverfahren bei anderen Schlichtungsstellen nehmen wir grundsätzlich nicht teil.

Die Anschrift der Schlichtungsstelle des IVD lautet: Ombudsmann Immobilien IVD/VPB – Grunderwerb und -verwaltung, Littenstraße 10, 10179 Berlin. Weitere Informationen zur Schlichtungsstelle (z.B. weitere Kommunikationsdaten, Verfahrensordnung) erhalten Sie unter <http://www.ombudsmann-immobilien.net>.

13. Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 VO (EU) 524/2013

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit, die Sie hier finden: <http://ec.europa.eu/consumers/odr>

Stand 10.12.2020