

## GERÄUMIGES STADTHAUS IM GRÜNEN

### Daten im Überblick

<b>Objektart</b>	Einfamilienhaus
<b>Objekttyp</b>	Freistehend (Teilweise)
<b>Kaufpreis</b>	€
<b>Wohnfläche</b>	ca. 200 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 144 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche</b>	ca. 683 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	UG, EG, 1OG + Ausgebautes Dachgeschoss + Speicher
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	4
<b>Anzahl Badezimmer</b>	3
<b>Gäste-WC</b>	Ja
<b>Objektzustand</b>	Gepflegt
<b>Qualität der Ausstattung</b>	Gehoben
<b>Baujahr</b>	1982
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Balkon</b>	Ja
<b>Keller</b>	Ja
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Befeuerungsart</b>	Gas
<b>Fußbodenheizung</b>	Ja
<b>Garage</b>	Einzel
<b>Verfügbar ab</b>	nach Vereinbarung
<b>Adresse</b>	Riemerstr., 81829 München
<b>Ihr Ansprechpartner</b>	Frau Katarina Kirsch Bogataj, Tel: 089/203 390 66, Mobil: 0176/ 510 95 956 Mail: <a href="mailto:info@pro4private.com">info@pro4private.com</a>

### Maklercourtage

Die Käuferprovision in Höhe von 3,57% (incl. MwSt.) auf den Kaufpreis, ist mit Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig. Grunderwerbsteuer, Notar und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Die Vermittelnde Katarina Kirsch Bogataj (ggf. deren Beauftragter) und/oder die Nachweisenden erhalten einen unmittelbaren Zahlungsanspruch gegenüber dem Käufer (Vertrag zugunsten Dritter, §328 BGB). Gemäß Makler-Alleinauftrag sind sämtliche Verhandlungen und Terminierungen der Besichtigungen ausschließlich über Frau Kirsch Bogataj zu führen. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber überlassen wurden.

## LAGEBESCHREIBUNG

Der Münchner Stadtteil Alt-Riem zählt zu den sehr gefragten und beliebten Gegenden im Osten der Landeshauptstadt. Dies liegt neben der hohen Lebensqualität, die diese Lage zu bieten hat, nicht zuletzt auch an der hervorragenden Infrastruktur.

Die Bushaltestellen der Linien 189, 190 (20 Min. zum Max Weber Platz), und 194 befinden sich in unmittelbarer Nähe des angebotenen Hauses (200 m). Zu Fuß oder mit Bus (600m) gelangen Sie auch bequem zur S-Bahn-Haltestelle "Riem" (S 2-15 Min. zum Marienplatz). Die nahegelegene U-Bahn-Station "Messestadt West" (U2 in 5 Min mit Bus 190 oder 189 erreichbar) garantiert ebenfalls eine schnelle Anbindung in die Münchner City.

Auch die Anbindung mit dem Auto ist als ideal zu bezeichnen. In wenigen Minuten sind die A 94 (Auffahrt Riem oder Moosfeld) und A 99 in alle Richtungen erreichbar. Der Weg in die Münchner Innenstadt (7km bis zum Marienplatz) bzw. an den "Mittleren Ring" und somit die Anbindung in alle Richtungen Münchens mit sämtlichen Autobahnanschlüssen ist über die Riemer Straße bzw. Autobahn in 10 Minuten zu bewältigen. Der Flughafen ist über die Autobahn bequem in 30min zu erreichen.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in naher Umgebung: in unmittelbarer Nähe liegt der Bioladen im Städtischen Gut Riem; außerdem findet man in Alt Riem Bäcker und Metzger. Des Weiteren bieten die "Riem-Arkaden" (3 Min mit Bus) ideale Möglichkeiten zum Shopping. Im nahegelegenen Trudering befinden sich auch Aldi, Rewe, Netto, Edeka, dm und in Nachbarort Dornach, eine Lidl Filiale.

Diverse Fachärzte, Apotheken und Banken und Dienstleister sowie mehrere Kindergärten und Schulen und nicht zuletzt einige Spielplätze befinden sich ebenfalls in der nahen Umgebung.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Einrichtungen wie z. B. der "Buga-Park" mit dem "Buga-See" und Rodelhügel (15 min), das Michaelbad oder die Grün-/ und Reitanlagen der Trab-/ und Galopprennbahn mit einem 9 Loch-Golfplatz (500 m) geradezu an. Nur ein wenig weiter finden Sie mehrere Baggerseen mit diversen alternativen Freizeitmöglichkeiten und erreichen in kurzer Zeit mehrere 18-Loch Top-Golfplätze.

Ein attraktives Angebot an diversen Sportvereinen rundet das Freizeitangebot dieser Lage ab.

Alles in allem - eine typisch bayerische Dorfstruktur mit Kirche im Mittelpunkt, Wirtshaus und Maibaum. An keiner Stelle der Millionenstadt ist das bayerische Oberland so nahe wie Alt-Riem.

## OBJEKTDESCHEIBUNG

Das Haus mit modernem Landhaus- Charakter befindet sich am Ortsrand, gelegen in einer privaten Sackgasse. Am Rand des umzäumten Grundstücks befindet sich die dazugehörige Garage, die auch ein Gartenzugang hat. Auf der Einfahrtstraße/Sackgasse, direkt vor Eingangstor befinden sich zusätzlich reservierte Parkplätze, die man mieten kann. Die Garage ist im Kaufpreis inbegriffen.

Das Haus ist in Massivbauweise gebaut, mit extra dicken Mauern und ist komplett unterkellert, teilweise mit neuen Kunststoffen mit Isolierverglasung ausgestattet und ist durch einen optimalen Grundriss in alle Himmelsrichtungen ausgerichtet. An der Ost Ecke grenzt das Haus direkt an die Nachbarhausmauer, was aber keinesfalls ein Nachteil ist. Es ist von allen Seiten mit einem charmant angelegten, gepflegten großzügigen Garten mit Altbaumbestand umgeben. Im zauberhaften Garten befindet sich noch eine Gartenlaube (12m<sup>2</sup>) und ein großer, überdachter Freisitz (18m<sup>2</sup>). Kinder oder Haustiere können sich hier gefahrlos austoben.

Man betritt das Grundstück durch das Gartentor. Nach kurzem Weg durch den Garten und über ein paar Treppen gelangt man durch die Haustür in einen Windfang (ca. 4m<sup>2</sup>). Dort ist ausreichend Platz für Garderobe und Schuhschrank.

Geradeaus befindet sich ein kleines (2,3m<sup>2</sup>), 2008 saniertes Gästebad.

Rechterhand gelangt man durch eine große Glaswandtür in die repräsentative, fast 10m<sup>2</sup> große Diele mit großer Spiegelwand und Treppen nach oben und unten.

Im Erdgeschoss befindet sich eine ca.9,2 m<sup>2</sup> große neuwertige Küche mit hochwertigen Einbauten. Durch die Küche sowie aus der Diele gelangt man in den großzügigen Wohn- und Essbereich (ca.43m<sup>2</sup>) mit offenem Kamin und riesigem Fenster. Durch große Schiebetüren kann man über die uneinsehbare charmante Terrasse (7,40m x 1,50-2.00m ) in den Garten gelangen.

Aus der Diele erreicht man über die massive Holztreppe das 1. OG wo sich eine Diele (ca.9m<sup>2</sup>), drei Schlafräume und zwei Bäder befinden. Ein Schlafraum (ca.18m<sup>2</sup>) hat ein en-suite Bad mit Badewanne und Dusche (8m<sup>2</sup>), die anderen beiden (Größe 13m<sup>2</sup> und 17m<sup>2</sup>) haben einen Zugang auf den geräumigen Balkon (ca. 8m x 1,5m). In dieser Etage befindet sich noch ein weiteres Duschbad (3,6m<sup>2</sup>).

Über die Treppe erreicht man das Dachgeschoss. Auch hier gelangt man erst in eine ca. 6m<sup>2</sup> große Diele. Die Dachschrägen beginnen erst bei ca. 1,10 m Höhe und stören nicht. Im Dachgeschoss dominiert der äußerst großzügige, ca. 34m<sup>2</sup> große Master-Schlafraum bzw. das Atelier mit großer, nach Westen ausgerichteter Fensterfront. Ein komplett neues, ca. 11m<sup>2</sup> großes, ausgebautes Designer-Masterbad mit Wanne und Dusche ist ein Highlight. Von hier erreicht man auch ein geräumiger Speicher (16m<sup>2</sup>).

Im Untergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Vorratsraum (ca. 9m<sup>2</sup>), eine Waschküche (ca.9m<sup>2</sup>) , ein Heizraum und ein fast 35m<sup>2</sup> großer Hobbyraum mit Dusche und Sauna. Auch hier gibt es viele Fenster und einen direkten Gartenzugang. Die Fenster im Untergeschoss sind mit Gittern gesichert.

## AUSSTATUNG

Dieses kinder- und tierfreundliche Landhaus beeindruckt durch seine Funktionalität und seinen Charme. Alle Räume und die Außenanlagen befinden sich in einem sehr gepflegtem Zustand.

Durch die Ausstattung und das viele Grün rundherum wirkt das gesamte Haus äußerst geschmackvoll, und freundlich.

Das gesamte Haus (außer Bäder ) ist mit lackierten Dielenböden und Fußbodenheizung ausgestattet, was dem Haus eine gemütliche, aber moderne Note verleiht.

Das im Erdgeschoss gelegene Gästebad wurde erst 2008 voll-saniert, mit granitfarbenen Bodenplatten, großformatigen, weißen Fliesen verlegt und mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Auch die Küche ist erst 2006 neu eingebaut. Es handelt sich um eine dezente, maßgeschneiderte Zeyco Küche aus Massivholz mit Granit-Arbeitsfläche. Sie verfügt über hochwertige Einbauhaushaltsgeräte: Ein komfortabler 6-flammiger Gasherd , ein übergroßer Backofen, Kühlschrank, Spülmaschine... (Marke Smeg)

Diese Küchengeräte sind im Kaufpreis inbegriffen.

Die Essecke bietet genug Platz für einen großen Familientisch.

Das Wohnzimmer mit dem offenen Kamin ist groß und gemütlich zugleich und bietet mehrere Gestaltungsmöglichkeiten. Die großen Fenster und Schiebetüren lassen das Grün ins Haus kommen. Die durch eine neue Schiebetüre erreichbare Terrasse ist mit Natursteinplatten verlegt und bietet auch eine offene Feuerstelle. Hier gibt es genug Platz, um schöne Sommerabende gemütlich zu genießen.

Über eine repräsentative Massivholztreppe in der Diele erreicht man das erste Obergeschoss. Hier finden man in allen Zimmern wieder lackierte Dielenböden mit Fußbodenheizung. Die Zimmer sind groß und lichtdurchflutet, wobei zwei davon einen Balkonzugang haben. Diese werden zur Zeit als Kinderzimmer verwendet. Das dritte Zimmer ist sehr groß und hat ein eigenes Bad mit Badewanne und Dusche. Es kann als Schlafzimmer, Gästezimmer oder auch als Au-pair Zimmer benutzt werden. In dieser Etage befindet sich zusätzlich noch ein Duschbad.

Letztlich erreicht man über die Treppe das Dachgeschoss, welches zur Zeit als Elternbereich dient. Das renovierte, luxuriös ausgebaute Badezimmer verfügt über alles, was man sich wünschen kann:

Whirlpoolwanne (Duscholux softline) mit Licht- und Düsen-Variationen, eine maßangefertigte, übergroße

Regendusche, doppelte Waschbecken mit Ablage aus poliertem Walnussholz, Bidet und Toilette Marke Duravit sowie hochwertige Armaturen. Der Boden, auch mit Fußbodenheizung, ist mit Steingutfliesen in Sandsteinoptik verlegt und verleiht dem Raum eine zeitlose Eleganz. Durch das viele Licht und die großen Spiegel ist dieser Raum eine echte Wellness-Oase.

Im übrigen riesigen Dachgeschoss kann man sich eigene Träume erfüllen. Der Licht-durchflutete Raum und eine ruhige Atmosphäre bietet Platz für einen Schlafraum, ein Atelier oder einen Arbeitsbereich oder, oder, oder...

Das gesamte Haus ist unterkellert. Die Oberkante des Kellers ist nicht ebenerdig sondern ragt etwa 1 m über die Erde hinaus. Durch die vielen Fenster haben alle Kellerräume ausreichend Tageslicht. Auch der Keller ist mit Fußbodenheizung unter Terracotta-Böden ausgestattet. Hier gibt es einen Heizraum (neue Heizung 2009), einen Vorratsraum mit vielen eingebauten Regalen, eine Waschküche mit Waschbecken und einen großen Hobbyraum mit Dusche und Sauna. Der Hobbyraum bietet einen direkten Gartenzugang.

Der Garten beeindruckt durch seine authentische, natürliche Ausstrahlung. Einige Obstbäume bieten im Frühling wunderschöne Anblicke und Düfte sowie im Herbst eine leckere Ernte. Die ausgewachsenen Rhododendronbüsche sind ein seltener Blickfang und laden zum relaxen ein.

Den besten Eindruck erhalten Sie bei einem persönlichen und unverbindlichen Besichtigungstermin. Frau Kirsch Bogataj steht Ihnen hierfür jederzeit gerne zur Verfügung (0176/510 95 956.)

## ANSICHTEN

### Westseite



Südseite...



Ostseite



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

## Freisitz



## Wohnbereich



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

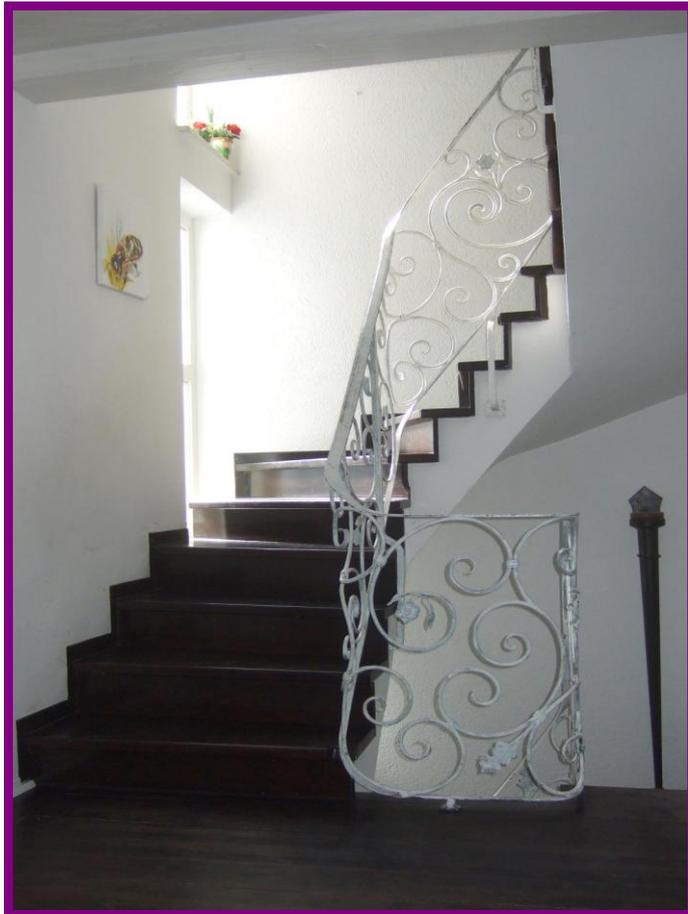
## Wohn-Esszimmer mit Kamin



## Küche



Treppe



Materbad



## Masterbad



## Atelier



Katarina Kirsch Bogataj  
Immobilien Makler

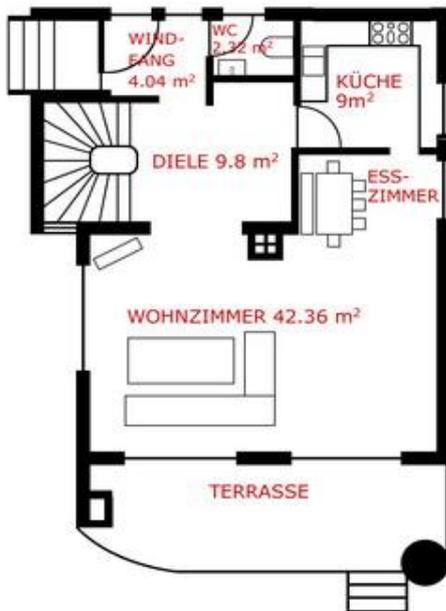
Tal 40  
80331 München

tel: 0176 51095956  
fax: 089/20330359

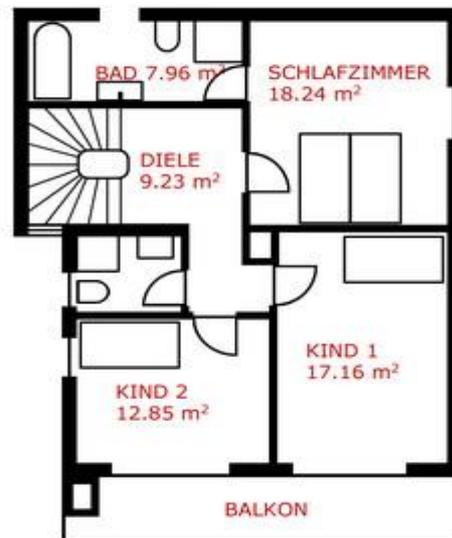
[info@pro4private.com](mailto:info@pro4private.com)  
[www.pro4private.com](http://www.pro4private.com)

# Grundrisse:

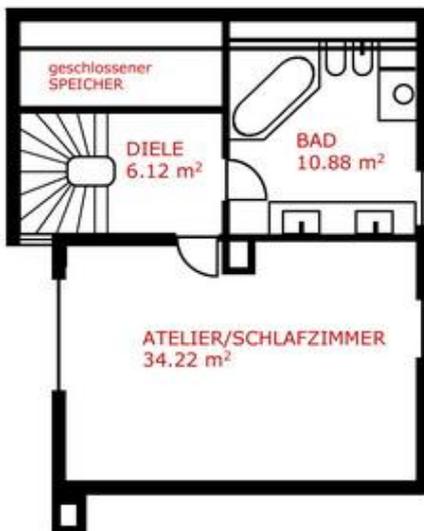
## Erdgeschoss



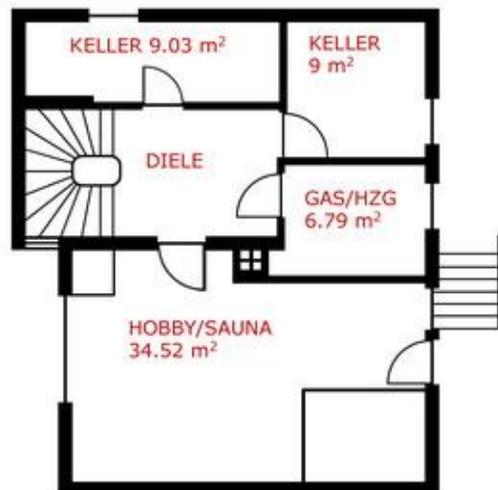
## 1.Obergeschoss



## Dachgeschoss



## Keller



## Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Der Makler kann daher nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Objektangaben einstehen. Eventuelle Schadensersatzansprüche gegen den Makler sind ausgeschlossen, sofern sie nicht auf vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhalten berühren. Die Verjährungsfrist für die Geltendmachung von Schadensersatz beträgt drei Jahre. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objektes vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.
3. Der Makler verpflichtet sich, die ihm übertragene Aufträge mit der Sorgfalt eines ordentlichen Unternehmers zu erfüllen und fachgerecht zu bearbeiten. Der Auftraggeber teilt dem Makler seine Vorstellung von dem gesuchten Objekt mit und informiert ihn entsprechend, falls der Makler nicht weiter tätig werden soll.
4. Der Makler erhält für den Nachweis oder die Vermittlung von Vertragsabschlussmöglichkeiten eine Provision zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer. Die Höhe der Provision ist im konkreten Angebot ausgewiesen. Im Regelfall 3% zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer.
5. Die Provision ist mit Abschluss des Hauptvertrages verdient und sofort zur Zahlung fällig. Wird der wirtschaftliche Zweck auf andere Weise, etwa durch Ersteigerung, Schenkung o. ä. erreicht, ist die Provision ebenfalls zu zahlen. Dasselbe gilt bei Abschluss des Hauptvertrages mit abweichendem Inhalt, falls die wirtschaftliche Identität des Vertrages gewahrt bleibt. Bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Provision sind vom Auftraggeber Verzugszinsen in Höhe von 5% über dem Basiszinssatz, mindestens jedoch 9% zu zahlen. Dem Auftraggeber bleibt der Nachweis vorbehalten, dass ein Schaden nicht oder nicht in dieser Höhe entstanden ist.
6. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.
7. Der Auftraggeber ist verpflichtet, den Makler unverzüglich schriftlich über den Abschluss des Hauptvertrages in Kenntnis zu setzen und die tatsächliche Höhe des Kaufpreises mitzuteilen.
8. Sämtliche dem Auftraggeber mitgeteilten Informationen sind vertraulich und für den Auftraggeber persönlich bestimmt. Dem Auftraggeber ist es nicht erlaubt, diese Informationen an Dritte weiter zu geben. Andernfalls haftet er neben weiteren möglichen Schadensersatzansprüchen, im Falle des Vertragsabschlusses durch den Dritten mindestens in Höhe der entgangenen Provision. Sollte aufgrund der Weitergabe der Informationen ein Hauptvertrag mit einem Familienangehörigen, einer verbundenen Gesellschaft oder einer Gesellschaft, an der der Auftraggeber beteiligt ist, zustande kommen, ist der Auftraggeber weiter verpflichtet, die Provision zu zahlen.
9. Der Makler ist uneingeschränkt berechtigt auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.
10. Ich, Katarina Kirsch Bogataj, Immobilien Makler, hafte nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.
11. Erfüllungsort und Gerichtsstand bei Maklerverträgen mit Kaufleuten ist München.

München, 1. 8. 2007

Sämtliche Bilder in diesen Dokumenten sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwendung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der Katarina Kirsch Bogataj möglich. Unerlaubter Gebrauch wird strafrechtlich verfolgt.