

Jung & Alt an einem Ort

facettenreich & zeitgemäß





In den 50-iger Jahren herrschte in München fortwährender Aufschwung mit steigenden Einwohnerzahlen durch Zuzug und stabile Geburtenraten. Eine Familie erfüllte sich ihren Traum und legte den Grundstein für ihr neues Zuhause in Moosach.

Beständig bis heute!

Baubeginn im Jahre

1954

1998

begann man mit der Erweiterung des soliden Altbestandes durch einen modernen und großzügigen Anbau. Schon damals ökologisch zukunftsorientiert unter Einsatz nachhaltiger Baustoffe.

Heute, mehr denn je, zeitgemäß und alltagstauglich!





Moosach



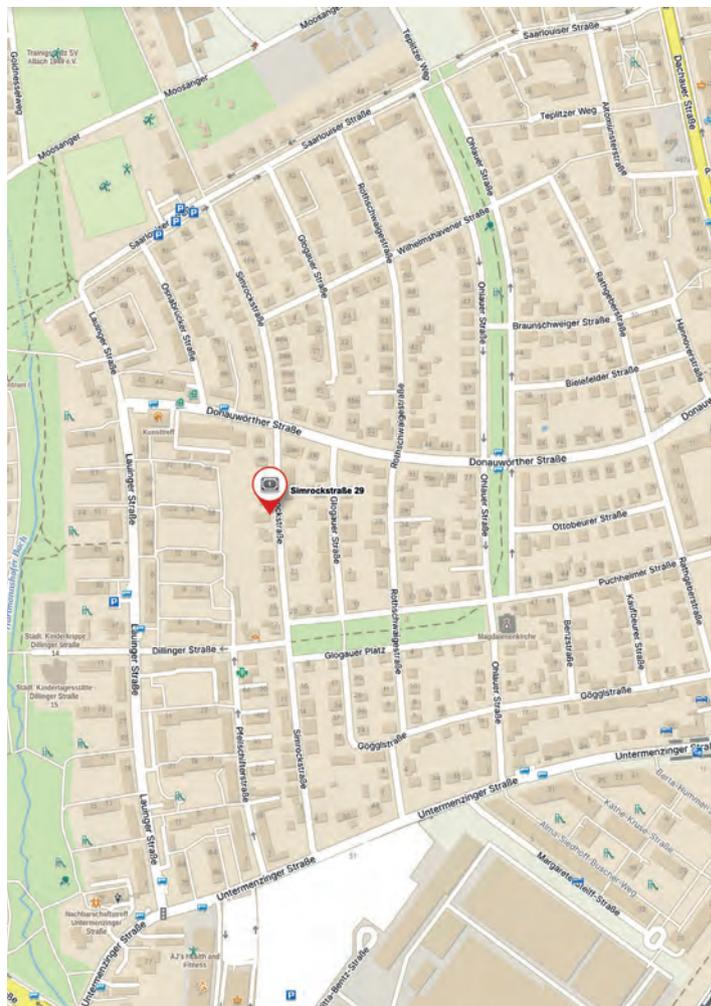
Lebenswertes Moosach

Der Stadtteil Moosach ist eines der ältesten Stadtteile in München. In den letzten Jahren erfuhr Moosach eine enorme Entwicklung durch neue Wohngebiete und infrastrukturelle Erweiterungen. U- und S-Bahn Anschluss, die Trambahnlinie 20, mehrerlei Buslinien verbinden den Stadtteil mit ganz München. Innerhalb von 30 Minuten erreicht man mit der S1 den Münchner Flughafen oder in 16 Minuten den Münchner Hauptbahnhof. Die Streckenführung der U3 verläuft über das Olympiaeinkaufszentrum zur Münchner Freiheit bis zum Marienplatz (Fahrzeit 16 Minuten) und weiter über den Tierpark Thalkirchen bis Fürstenried West. Die „Moosacher Meile“ wartet mit einem bunten Einzelhandels- und Gastronomieangebot auf. Mit 14 Läden findet man hier vom stadtbekanntem Metzger Boneberger über Bioläden bis hin zu einem wöchentlich stattfindenden Markt alles, was das Herz begehrt. In Moosach gibt es eine Vielzahl an Kindertageseinrichtungen sowie Schulen aller Stufen: zwei Grundschulen, eine Mittelschule, die Artur-Kutscher-Realschule sowie das Gymnasium München-Moosach. Ebenso breit ist das Angebot an Ärzten, Apotheken und anderen Versorgungseinrichtungen.

Fußläufig oder mit dem Radl, ist dieses Stadtteilzentrum am Memminger Platz von der Simrockstraße aus zu erreichen. Entlang des Glogauer Platzes, mit seiner langgestreckten Parkfläche, braucht man ca. 10 Minuten zum Bahnhof Moosach und der sich dahinter anschließenden „Moosacher Meile“. Ein grüner Weg, der durch die ruhige und kleinteilige Wohnsiedlung führt.

Die Simrockstraße ist eine Anwohnerstraße, die Ein- und Mehrfamilienhäuser säumen. Eine ruhige, wenig befahrene Siedlungsstraße, welche die Donauwörther Straße im Norden mit der Untermenzinger Straße im Süden verbindet.

In der Simrockstraße 29 befinden sich die beiden Häuser, die nun neue Eigentümer suchen.



Garten & Grundstück



1954 und 1998 - zwei Generationen an einem Ort

44 Jahre stand das gemütliche Siedlungshaus allein auf dem großen Grundstück. 1998 haben dann die Eigentümer das 1954 in massiver Bauweise erstellte Einfamilienhaus durch einen modernen und luftigen Anbau ergänzt. Entstanden sind zwei autarke Wohnhäuser mit unterschiedlichen Qualitäten und Ausstattungen. Rechtlich blieb es bei einer Realteilung und einem gemeinsamen Grundbuch. Eine Konstellation, die viele Ressourcen birgt und vielfältige Nutzungsvarianten ermöglicht.

Das Gebäude aus 1998 ist ein richtiges Familienhaus!

Über drei Etagen erstrecken sich die Wohn- und Schlafräume, wobei man versucht ist die Etagen den Generationen zu zuordnen. Das erste Obergeschoss für die Eltern, das Dachgeschoss und der Dachspitz mit Glasfassade für die Kinder. Die ganze Familie findet sich im Erdgeschoss mit der offenen Küche, dem großzügigen Esszimmer, dem Wohnzimmer und einem sonnigen Wintergarten wieder.

Ein Blickfang im Erdgeschoss ist der raumweise unterschiedlich gestaltete Kachel-und Grundofen. Ein Hundertwasser-Motiv im Esszimmer, eine Ofenbank im Wohnzimmer. Kalte Winterabende lassen sich hier in großer Behaglichkeit verbringen.

Eine vielgliedrige Treppe im Inneren verbindet alle Etagen, wodurch ein luftiges Treppenhaus entsteht. Ober- und Dachgeschoss verfügen über jeweils ein großzügiges Bad, im Erdgeschoss befindet sich ein Gäste-WC. Der Zugang zum weitläufigen Garten erfolgt über den Wintergarten, welcher durch die flexiblen Glaselemente komplett geöffnet werden kann. Ein wunderbarer Ort - Sommer wie Winter!

Bereits damals achtete die Familie bei den verwendeten Baustoffen auf ökologische Rohstoffe und Nachhaltigkeit. Holzfenster, Ziegelbauweise mit Isolierputz, Holzdielenböden etc. Die Haustechnik und Wärmeversorgung wird über drei Energieträger abgedeckt: 7,4 m² Solarpaneele (Solarthermie), einen Grundofen im Esszimmer verbunden mit einem Kachelofen im Wohnzimmer (beide wasserführend) sowie eine Gasheizung. Der Pufferspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 800 l wird von allen drei Heizquellen versorgt.

Auf der Nordseite des Anbaus wurde eine sehr geräumige Einzelgarage errichtet. Dort findet mehr als ein PKW Platz. Unter der Überdachung vor der Garage kann ein zusätzlicher PKW abgestellt werden.

1954 baute man platzsparend und kompakt!

Das 54-iger Haus wurde über die Jahre immer wieder modernisiert und pfleglich behandelt. Ein typisches Siedlungshäuschen mit zwei Wohnetagen, auf die sich insgesamt drei helle und sonnige Zimmer, ein Bad und eine Küche verteilen. Ein schönes massives Treppenhaus verbindet die beiden Etagen. Im Süden ist dem Wohnzimmer im Erdgeschoss eine große Terrasse vorgelagert. Die Bewohner des Hauses nutzen immer den Garten auf der Südseite. Der Keller verfügt über einen großen Hobbykeller, sowie über einen Waschkeller. Zudem gehört ein Außenstellplatz zu dieser Einheit, der über ein breites Einfahrtstor zu befahren ist.

Es bietet sich an, dieses Haus zu vermieten, um so möglicherweise dem Finanzierungskonzept zusätzlich Einnahmen gut zu schreiben.



Auf dem ca. 890 m² umfassenden Flurstück lassen die beiden Gebäude ausreichend Platz für einen üppigen, urigen Süd- und Westgarten. Freiraum für Aktivitäten im Grünen. Ein Grillhäuschen mit Pergola, Hochbeete und ein praktisches Gerätehäuschen mit Holzschober verstreuen sich auf dem weitläufigen Grund. Zentral eine alte Esskastanie, die im Sommer wohltuenden Schatten spendet.

Hängematte und Baumschaukel willkommen!

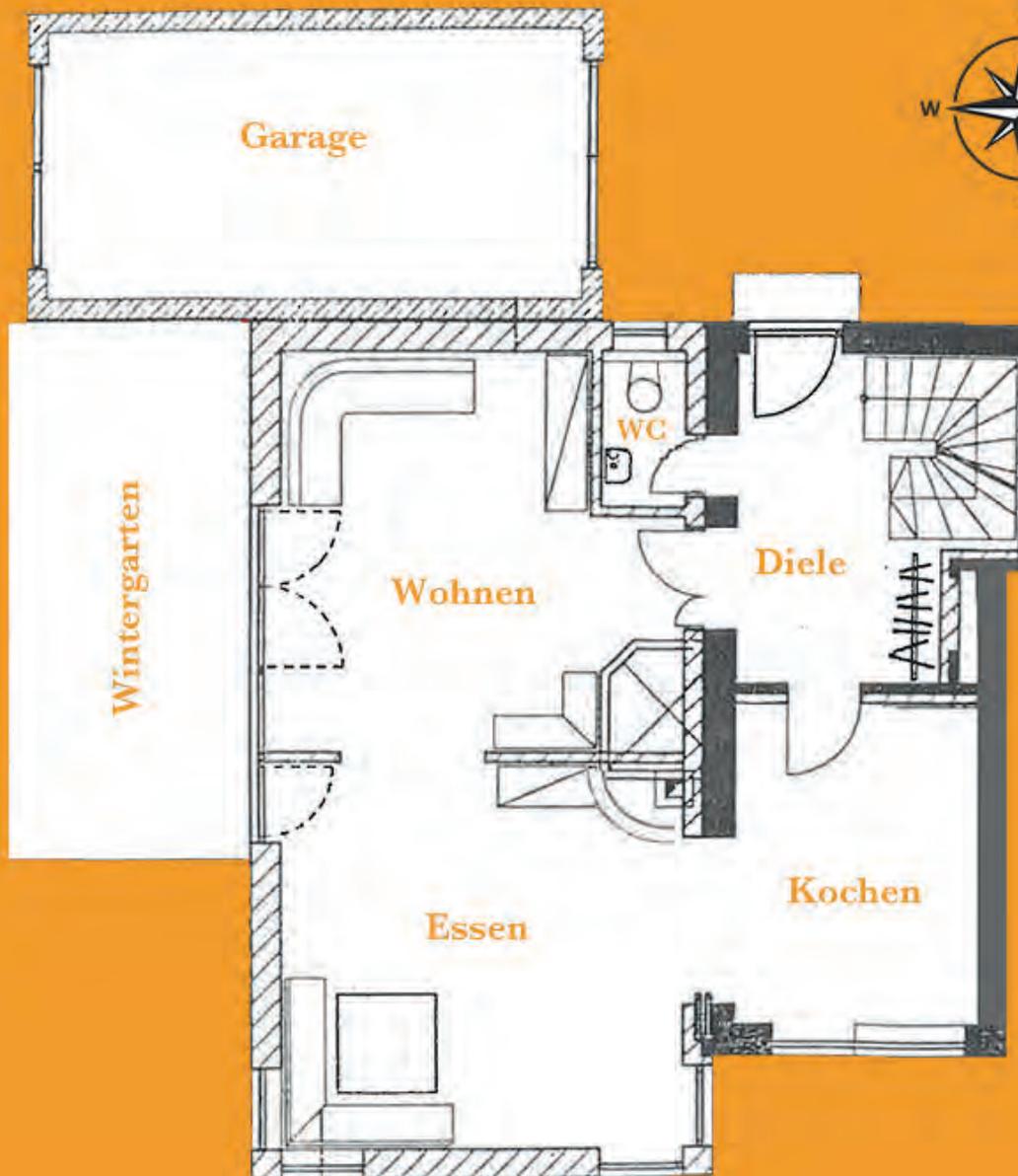


Freiheit & Weite



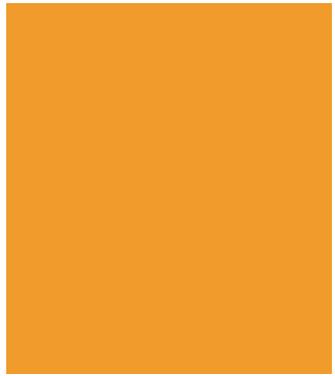
Erdgeschoss

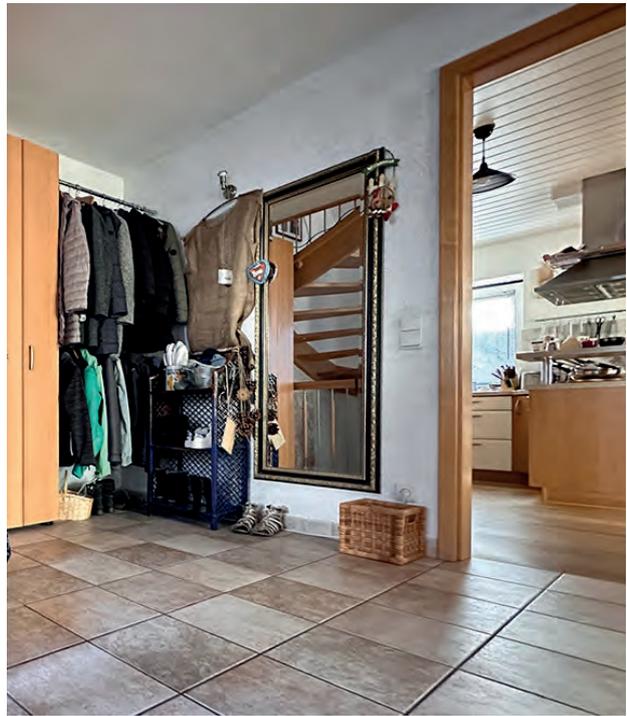
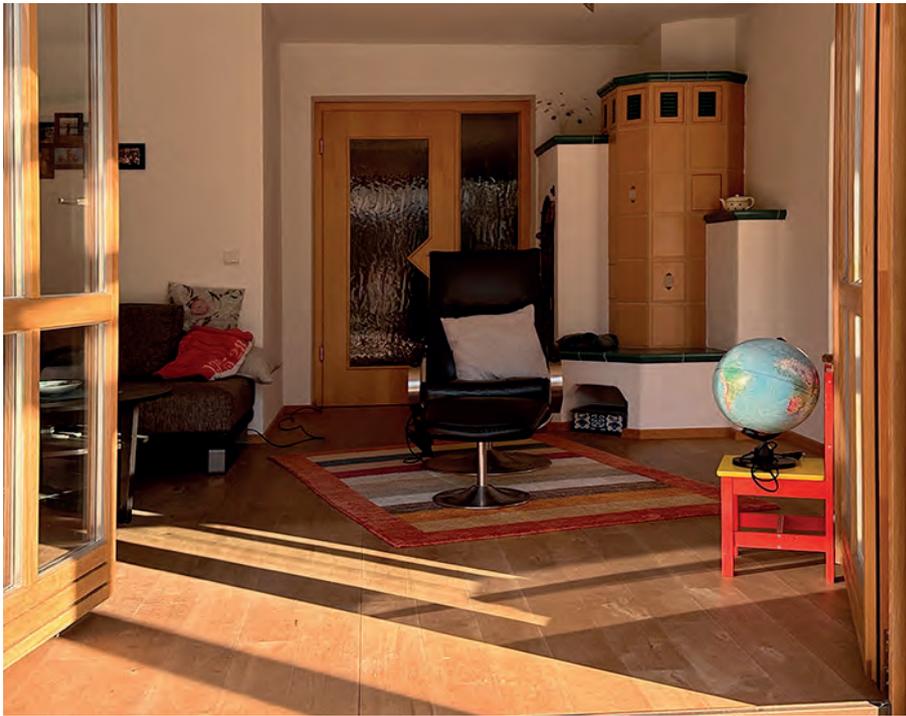
1998

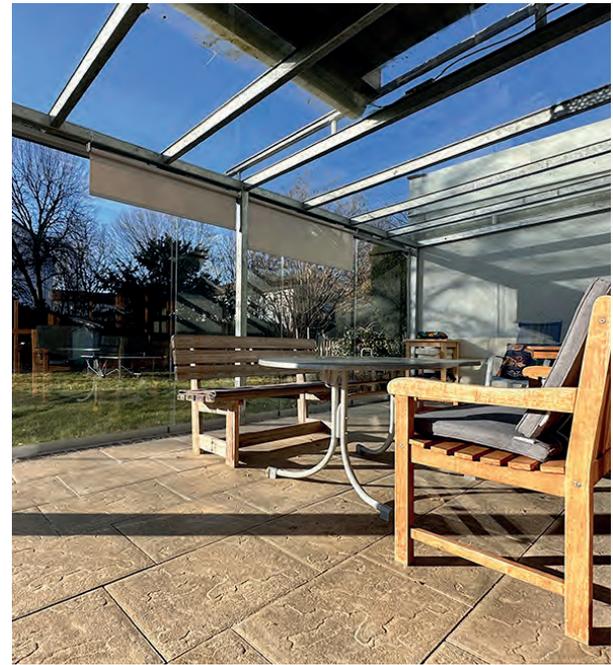




Zentraler Platz - der großzügige Esstisch
auf der Südwestseite des Erdgeschosses.







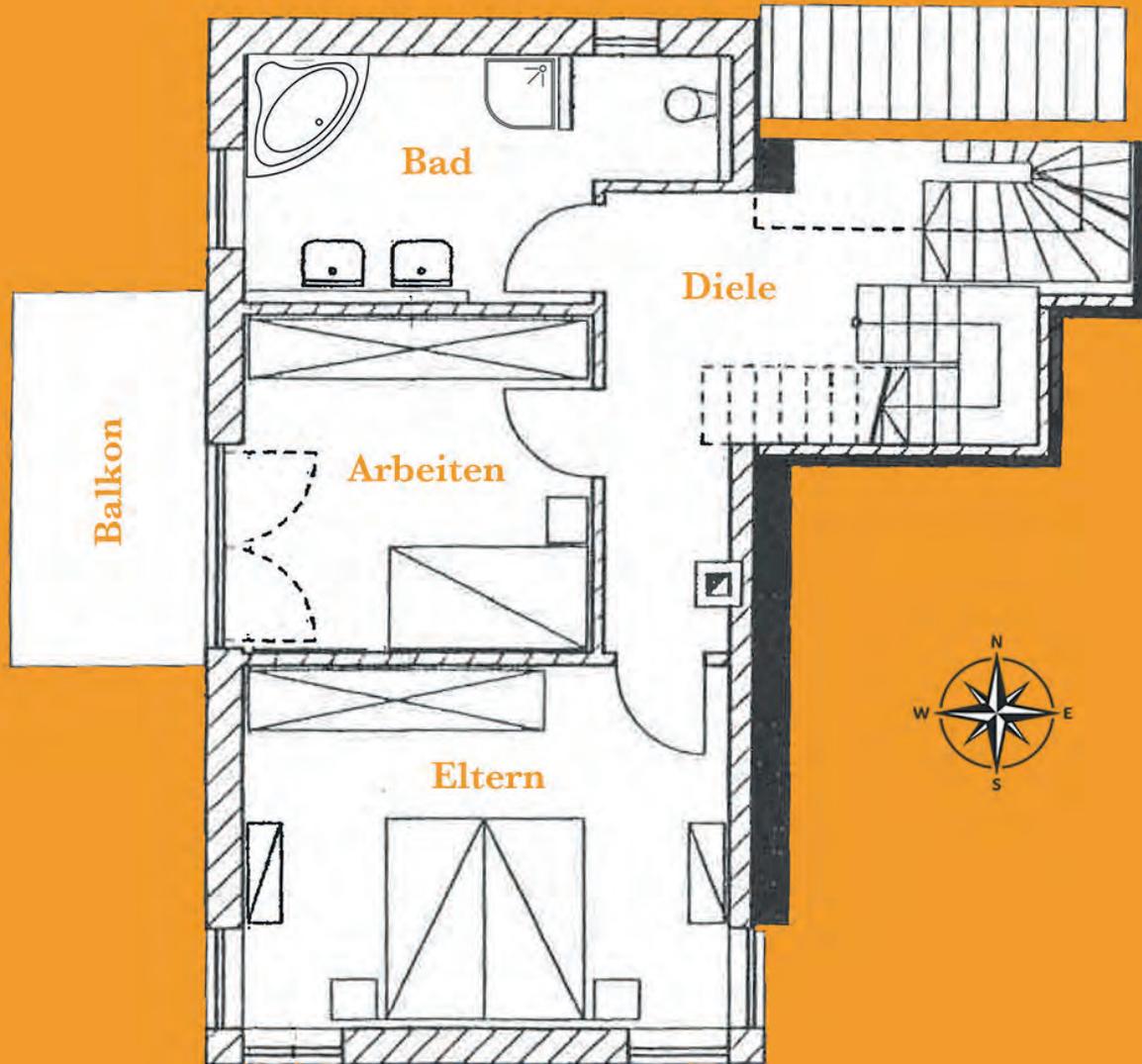
Luftig und sonnig ergänzt der große Wintergarten das Raumangebot im Erdgeschoss.

Das Innen wird zum Außen!



Obergeschoss

1998



Arbeiten & Schlafen



Dachgeschoss

1998/1954





Kind & Kegel



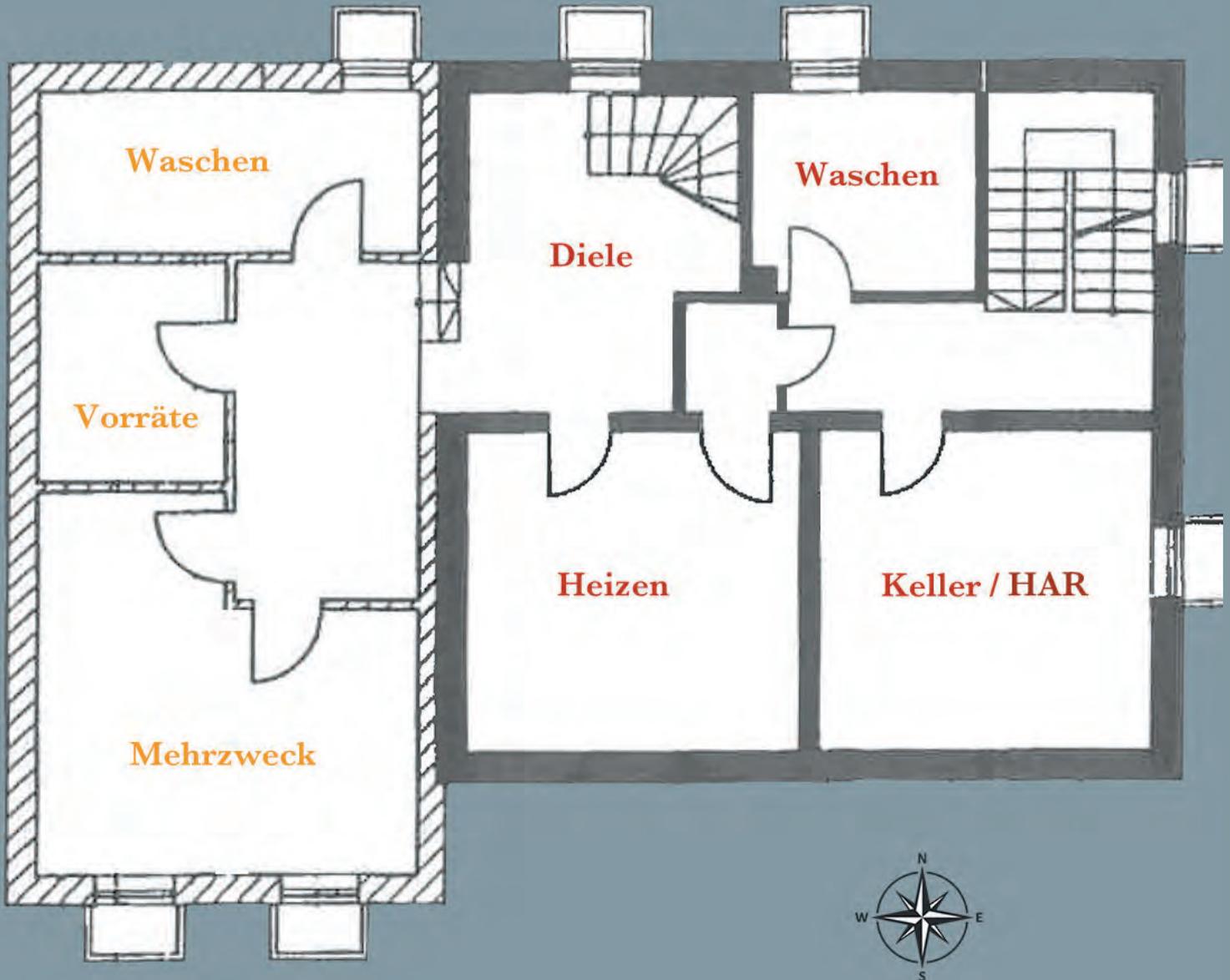
Im Dachgeschoss sind das ursprüngliche Haus und der Anbau durchgängig miteinander verbunden.

Ein Kinderparadies!

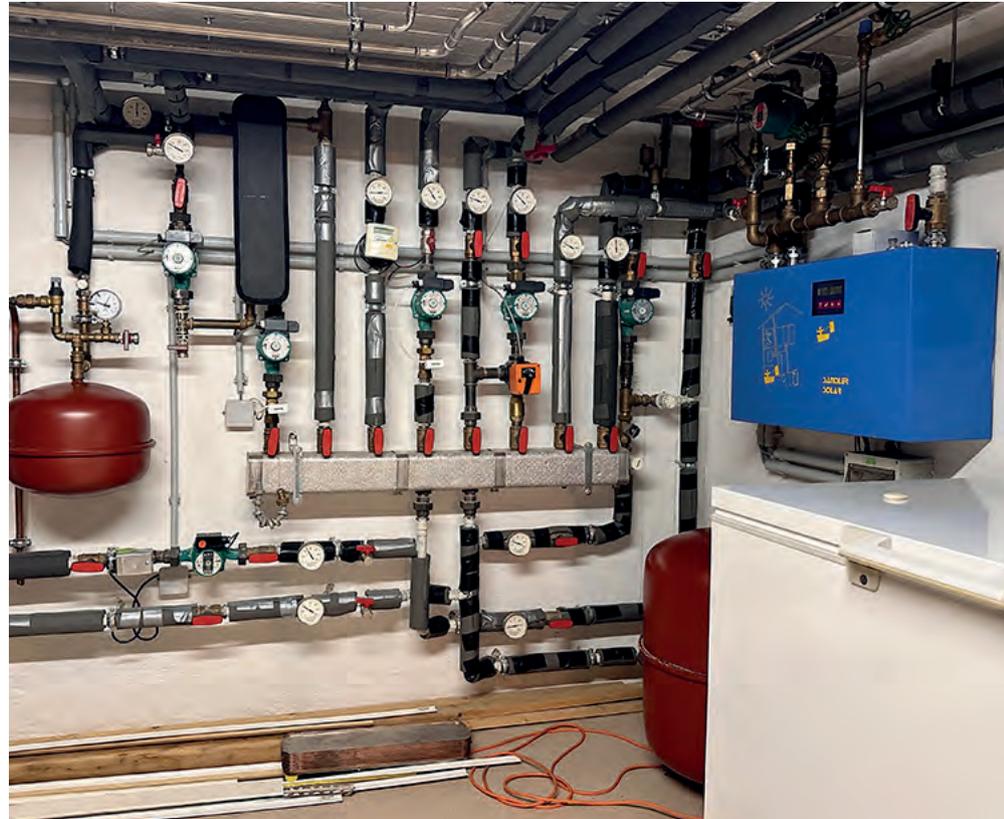
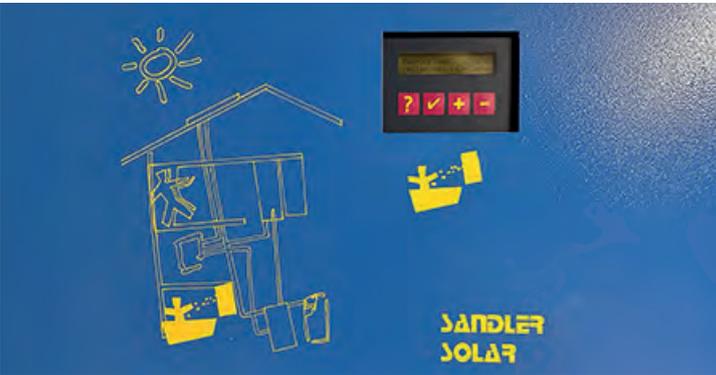


Kellergeschoss

1998/1954



Im Keller befinden sich die praktischen Nutzräume, die in einem Haus so vieles erleichtern. Waschräume, Vorratsraum, Hobbykeller, Heizzentrale und ein belichteter Mehrzweckraum.



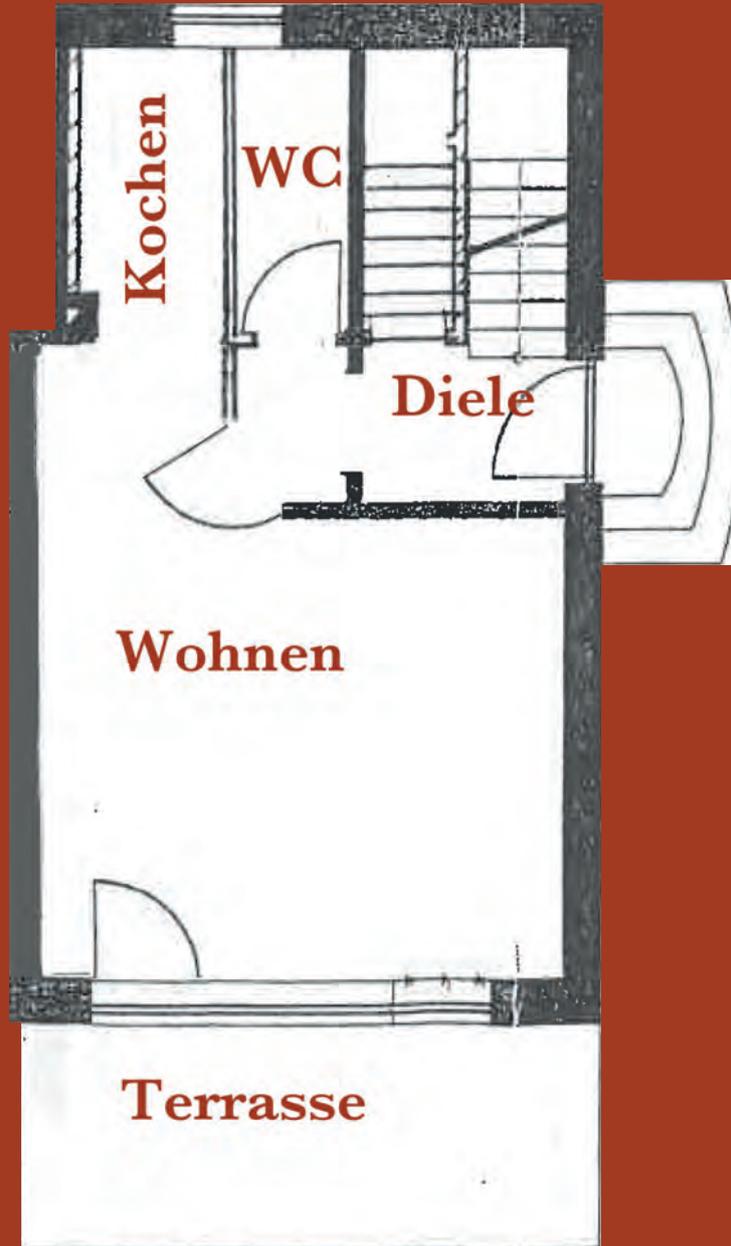
1954

Auf seine Art jung geblieben,
bot das solide Haus durchgehend
weiteren Bewohnern ein gemütliches
und kompaktes Zuhause.



Erdgeschoss

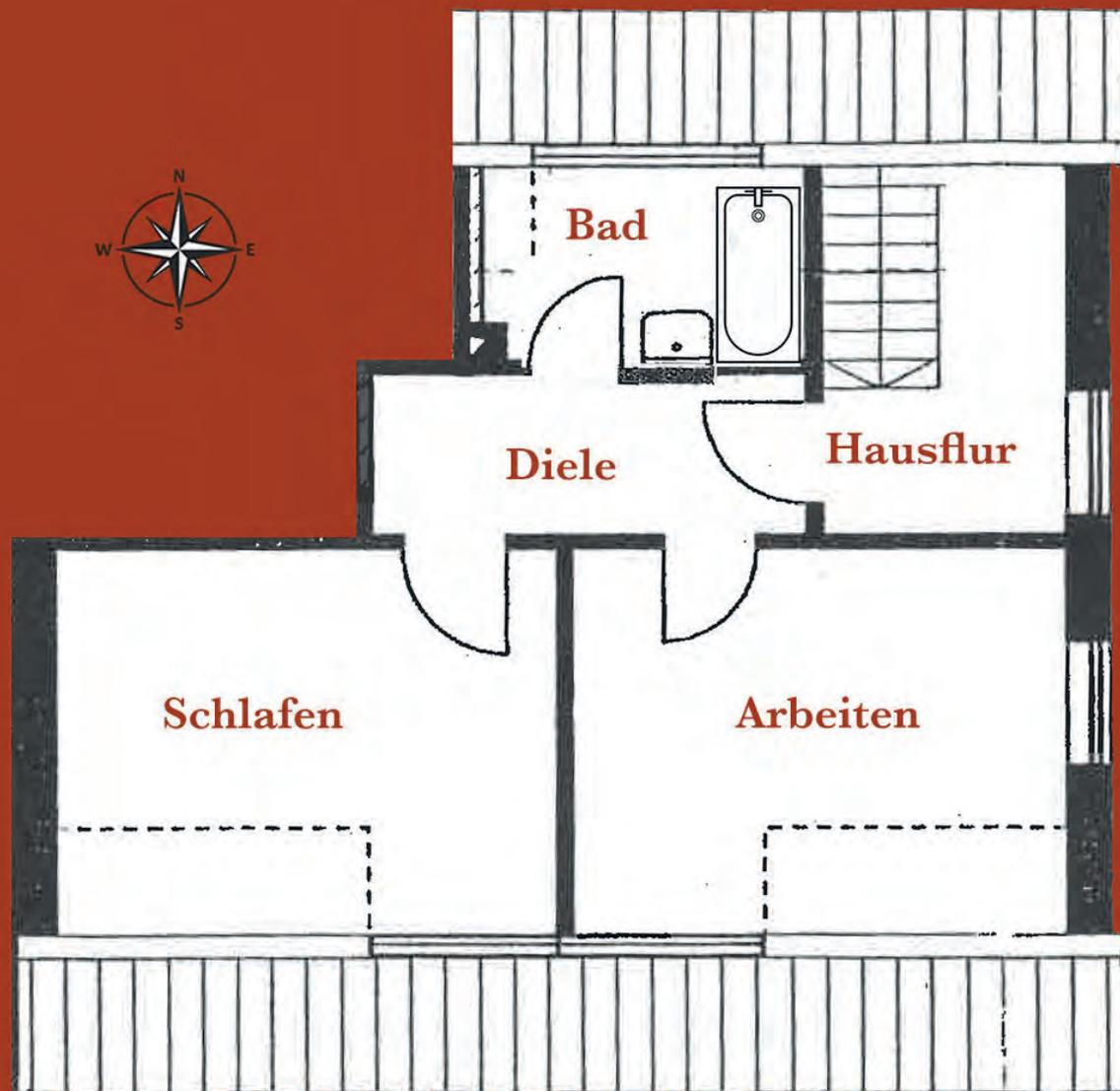
1954





Obergeschoss

1954





gemütlich und überschaubar



Fakten

Adresse:	Simrockstraße 29 80997 München	
Grundstücksgröße:	890 m ²	
Baujahr:	1954	1998
Wohnfläche:	72 m ²	195 m ²
Zimmerzahl:	3 Zimmer	6 Zimmer
Heizung:	Heizkörper	Wand- und Bodenheizung
Garage:	Außenstellplatz	Einzelgarage & Carport
Energieträger:	Solarthermie Grund- und Kachelofen (Holz) Gas	
Energieausweis:	liegt vor	
Kaufpreis:	2.095.000,- €	
Courtage:	2,38 % inkl. 19% MwSt. a. d. notariell beurk. Kaufpreis	

Dienstleistung

Ich begleite Sie durch den gesamten Kaufprozess bis hin zur Übergabe des Hauses. Ich versorge Sie, Ihre Bank und weitere Beteiligte mit allen notwendigen Unterlagen zum Objekt. Ich stelle zu gegebener Zeit den Kontakt zu den Eigentümern her und moderiere den Kaufprozess. Ebenso veranlasse ich für Sie die Erstellung des Kaufvertragsentwurfs und koordiniere den Notartermin. Nach dem Erwerb begleite ich den weiteren Abstimmungsprozess zwischen Ihnen und dem Verkäufer bis hin zur Übergabe.

Das Haus kann nach Absprache besichtigt werden.
Bitte vereinbaren Sie einen Termin unter
+49 179 811 95 18

oder per Mail
kuepper@quartiere-immobilien.de



Kontakt

Quartiere

Ulrike Küpper

Von-der-Tann-Straße 8

80539 München

+49 (0) 172 811 95 18

quartiere-immobilien.de



Q

AGB

1. Die Angebote der Fa. Quartiere Ulrike Küpper erfolgt freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers beziehungsweise Vermieters und sind nicht auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit hin überprüft worden. Es ist Sache des Kunden, diese Angaben auf ihre Richtigkeit und ihre Vollständigkeit hin zu überprüfen. Die Fa. Quartiere Ulrike Küpper, die diese Informationen nur weitergibt, übernimmt für deren Richtigkeit keine Haftung.
2. Als Provisionen sind bei Vertragsabschluss die in den jeweiligen Angeboten aufgeführten Beträge zu zahlen.
3. Der Provisionsanspruch entsteht, sobald aufgrund des Nachweises oder der Vermittlung der Fa. Quartiere Ulrike Küpper ein Vertrag zustande kommt. Der Auftraggeber verpflichtet sich, der Fa. Quartiere Ulrike Küpper unverzüglich mitzuteilen, wenn und zu welchen Bedingungen über ein von der Fa. Quartiere Ulrike Küpper angebotenes Objekt ein Vertrag zustande gekommen ist. Der Provisionsanspruch entsteht auch im Falle des Erwerbs oder der Anmietung eines anderen als des nachgewiesenen Objektes des gleichen Eigentümers, sowie die Verträge wirtschaftlich gleichwertig sind.
4. Ist dem Empfänger das nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er dies unverzüglich unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen.
5. Die Mitteilungen und Unterlagen der Fa. Quartiere Ulrike Küpper einschließlich des Objektnachweises und der Objektinformationen sind vertrauliche Informationen und daher nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung, die schriftlich erteilt werden muss, nicht gestattet. Der Empfänger ist zur Zahlung der vollen vereinbarten Provision verpflichtet, wenn er gegen diese Pflicht verstößt und der Dritte, an den er die Objektnachweise und/oder Objektinformationen weitergegeben hat, das Geschäft selbst vornimmt. Die Provision wird mit Abschluss des Hauptvertrages wirksam und fällig, der sich aus der Weitergabe ergeben sollte.
6. Die Fa. Quartiere Ulrike Küpper ist berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil provisionspflichtig tätig zu werden.
7. Die Haftung der Fa. Quartiere Ulrike Küpper wird auf grob fahrlässiges oder vorsätzliches Handeln begrenzt. Von dieser Haftungsbeschränkung ausgenommen ist die Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit.
8. Erfüllungsort und - sofern der Empfänger Vollkaufmann ist - Gerichtsstand ist München. Auf das Verhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.
9. Sämtliche Bilder und graphische Darstellungen in den Exposés sind Eigentum der Fa. Quartiere Ulrike Küpper und dürfen nicht durch Dritte verwendet und/oder an Dritte weitergegeben werden.
10. Sollte eine oder mehrere der vorstehenden Bestimmungen unwirksam sein oder werden, so wird die Wirksamkeit übrigen Bestimmungen hiervon nicht berührt. Anstelle der unwirksamen Bestimmung wird eine Regelung getroffen, die der ursprünglichen Klausel wirtschaftlich am nächsten kommt.