

# Wohnen, Vermieten, Arbeiten – Alles unter einem Dach



Posenerstr. 7  
81929 München

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR  
Scout-ID: 164065909



## Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Pesth  
Frau Kati Pesth  
E-Mail: kontakt@immobilien-pesth.de  
Tel: +49 89 45216155  
Mobil: +49 175 5552350  
Web: http://www.immobiliens-pesth.de

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	850,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	100,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	6
Badezimmer:	5
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Nach Vereinbarung
Bauphase:	Haus fertig gestellt
Qualität der Ausstattung:	Normal
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Gas
Bezugsfrei ab:	nach Erwerb
Einliegerwohnung:	Ja
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	4

Provision für Käufer: 2,38%

Die Provision ist nach notarieller Beurkundung zur Zahlung durch Käufer und Verkäufer fällig. Mit dem Verkäufer wurde ein entsprechender Alleinauftrag geschlossen.

# Wohnen, Vermieten, Arbeiten – Alles unter einem Dach



Posenerstr. 7  
81929 München

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses großzügige und stetig instand gehaltene 3-Familienhaus in der Posener Straße 7 bietet ein außergewöhnliches Raumangebot, vielfältige Nutzungsmöglichkeiten sowie einen beeindruckenden Außenbereich mit Pool. Die Immobilie steht leer und kann sofort übernommen werden – ideal für Mehrgenerationen, Eigennutzer mit Vermietungsoption, Kapitalanleger oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach.

Mit ca. 285 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem komplett unterkellerten Haus und weiteren ca. 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss erfüllt diese Immobilie höchste Ansprüche an Platz, Komfort und Flexibilität. Das Highlight im Untergeschoss: ein Wellnessbereich mit Sauna, Bauernstube, Ruhezone und Kältebecken. Der weitläufige Garten mit Terrasse, Pool, Doppelgarage und mehreren Stellplätzen bietet ein außergewöhnliches Gesamtpaket für Familien, Paare oder Investoren.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein großer, offener Wohnbereich mit direkter Durchreiche zur Küche, ein Arbeitszimmer sowie ein Gäste-WC. Der genehmigte Wintergarten mit ca. 30 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnraum erheblich und schafft eine helle, einladende Atmosphäre.

Das Obergeschoss bietet drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, eine Küche sowie einen Balkon. Wichtig: EG und OG können bei Bedarf über eine direkte Treppe miteinander verbunden werden – perfekt, wenn eine große zusammenhängende Wohneinheit gewünscht wird.

Im Dachgeschoss finden sich eine kleine abgeschlossene Wohnung (2 Zimmer, Küche, Bad) sowie ein separater Büro-/Arbeitsbereich mit eigenem Bad und Küchenoption – ideal fürs Homeoffice oder eine kleine Praxis.

## Ausstattung:

Allgemein:

- Freistehendes 3-Familienhaus
- Sofort frei
- Flexible Nutzung (Mehrgenerationen, Kapitalanlage, Arbeiten & Wohnen)
- EG und OG optional intern verbindbar
- Vollunterkellert

Wohnbereiche:

- Großes offenes Wohnzimmer
- Durchreiche zur Einbauküche
- Arbeitszimmer
- Gäste-WC
- Genehmigter Wintergarten (ca. 30 m<sup>2</sup>)
- Drei Schlafzimmer im OG
- Zwei Tageslichtbäder
- Küche im OG
- DG: kleine Wohnung + separatem Bürobereich mit Bad und Küchenmöglichkeit

Untergeschoss:

- Sauna

- Bauernstube
- Ruhebereich
- Kältebecken
- Große Nutzflächen

Außen:

- ca. 845 m<sup>2</sup> Grundstück
- Gepflegter Garten
- Swimmingpool
- Terrasse & Balkon
- Doppelgarage
- Mehrere Außenstellplätze

## Lage:

Die Posener Straße in München liegt ruhig und familienfreundlich, zugleich mit sehr guter Anbindung an Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, ÖPNV und Naherholungsgebiete.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Supermärkte, Restaurants, Parks, Ärzte, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Autobahn und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar – ideal für Pendler und Familien gleichermaßen.

## Sonstiges:

Besichtigungstermine sind nach vorheriger Absprache kurzfristig möglich.

Eine Onlinebesichtigung ist bequem und einfach und frei von Termindruck auch nach Absprache möglich.

Gerne nehme ich auch Kaufpreisangebote nach einer Besichtigung entgegen.

Die Immobilie steht leer und kann sofort übernommen werden. Eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus, zur Vermietung mehrerer Einheiten oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten ist problemlos möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen – Unterlagen können auf Wunsch gerne bereitgestellt werden.

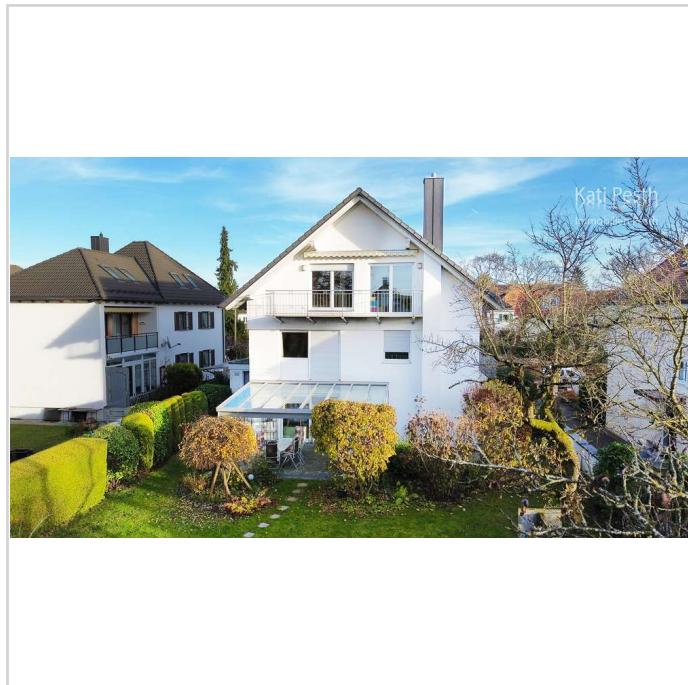
Sie planen den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie? Gerne stehe ich Ihnen für eine unverbindliche Beratung gerne zur Verfügung.

# Wohnen, Vermieten, Arbeiten – Alles unter einem Dach

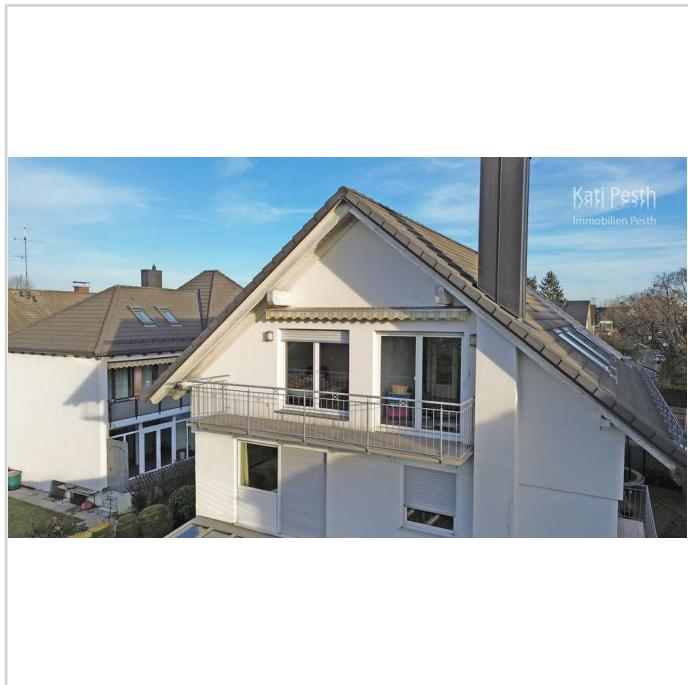


Posenerstr. 7  
81929 München

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



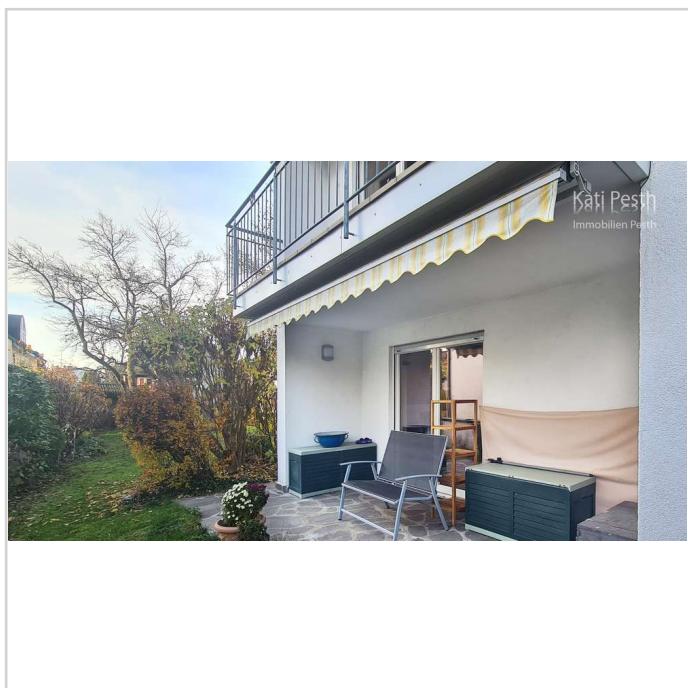
Gartenansicht



Balkon DG



Hausansicht



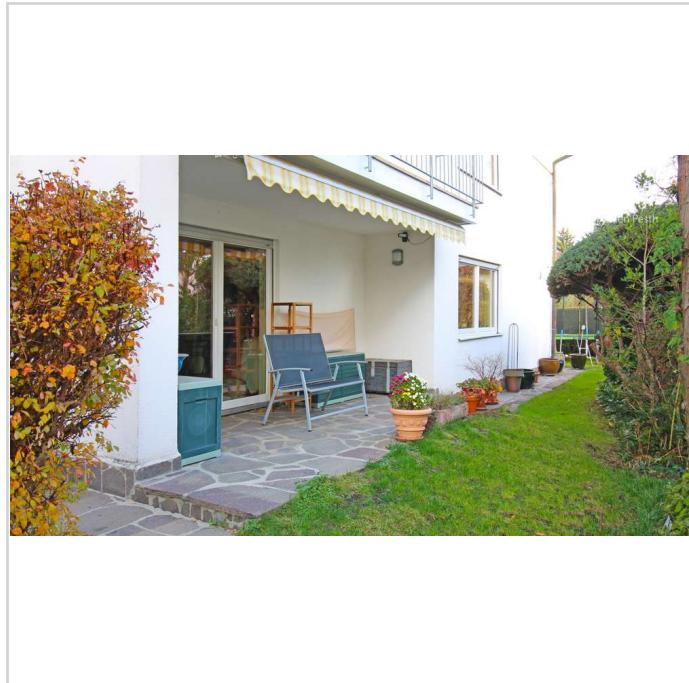
Terrasse Ostseite

# Wohnen, Vermieten, Arbeiten – Alles unter einem Dach

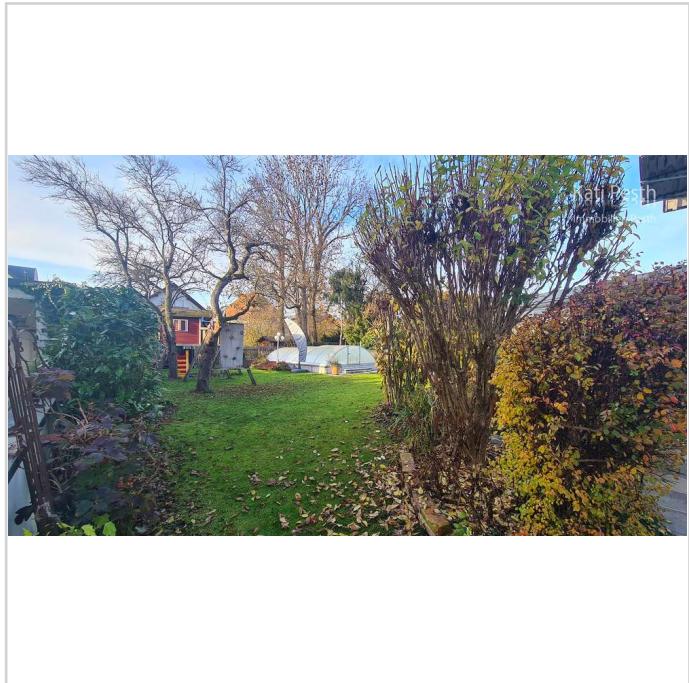


**Posenerstr. 7**  
81929 München

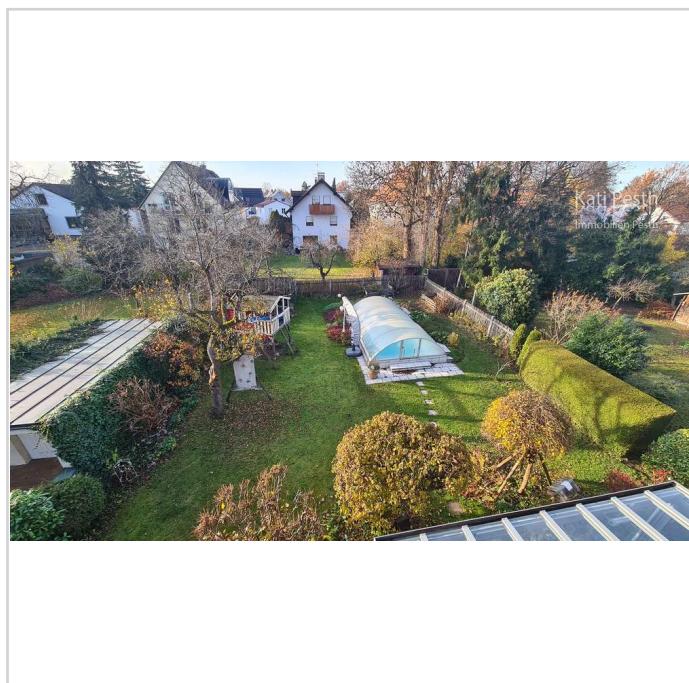
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



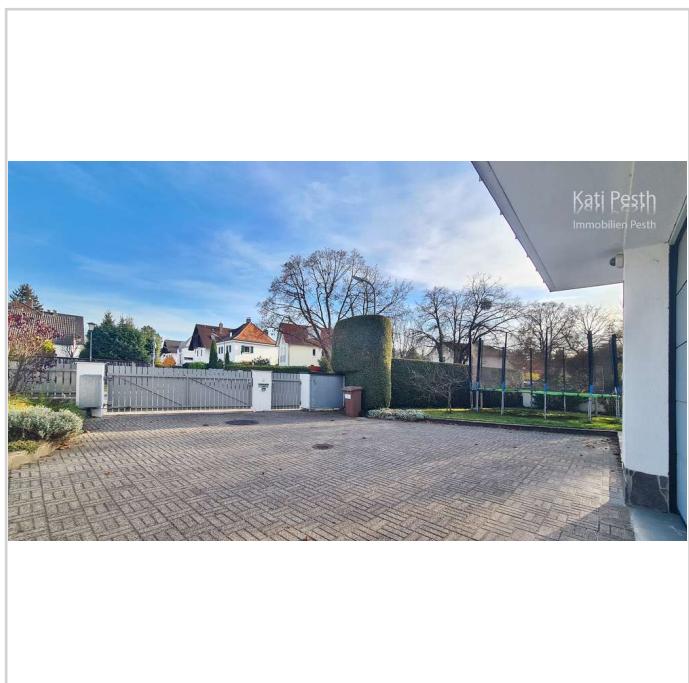
Terrasse Ostseite



Blick in den Garten



Blick von oben

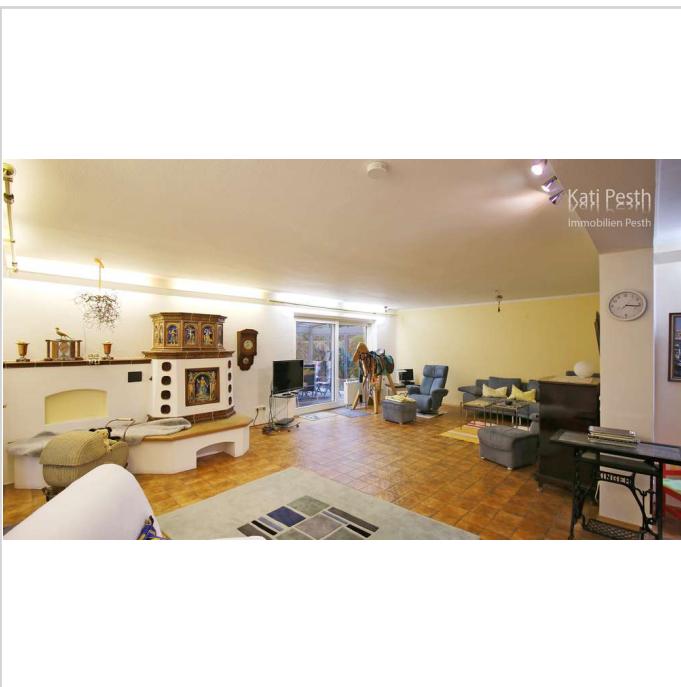


zahlreiche Stellplätze

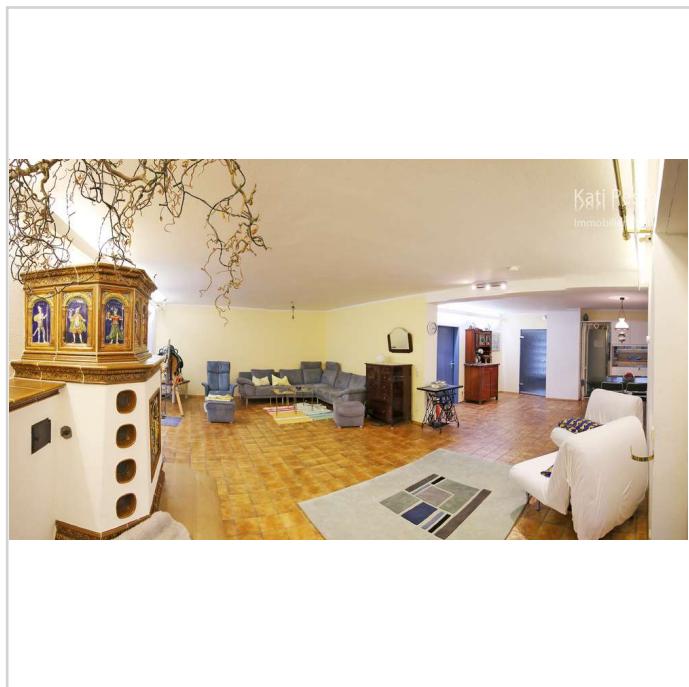


Posenerstr. 7  
81929 München

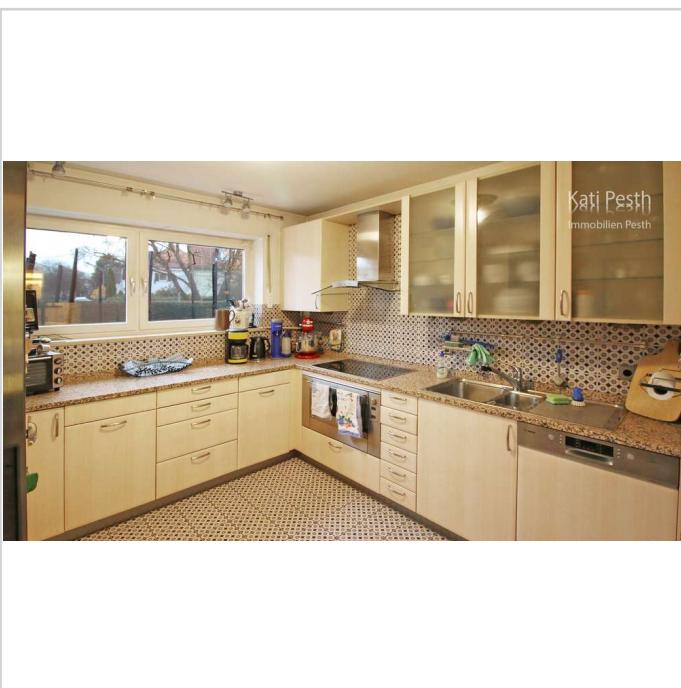
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



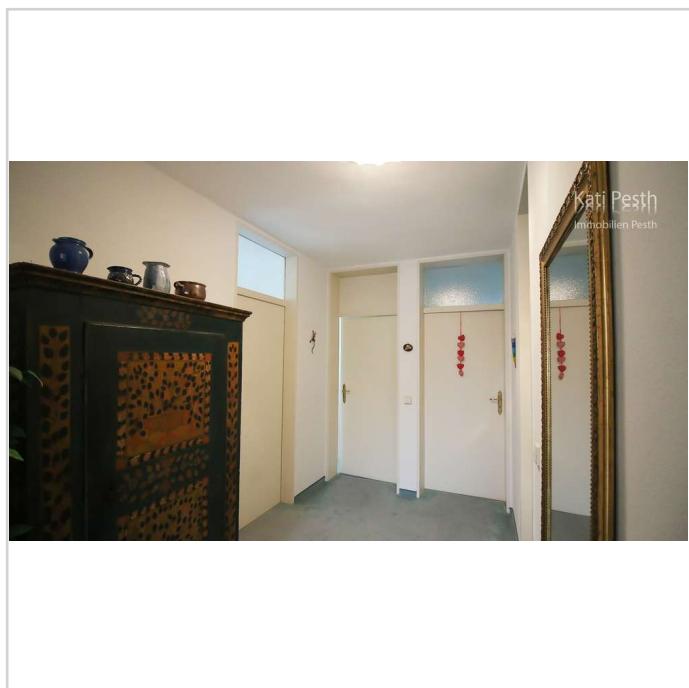
Wohnzimmer EG



Wohnzimmer EG



Küche EG

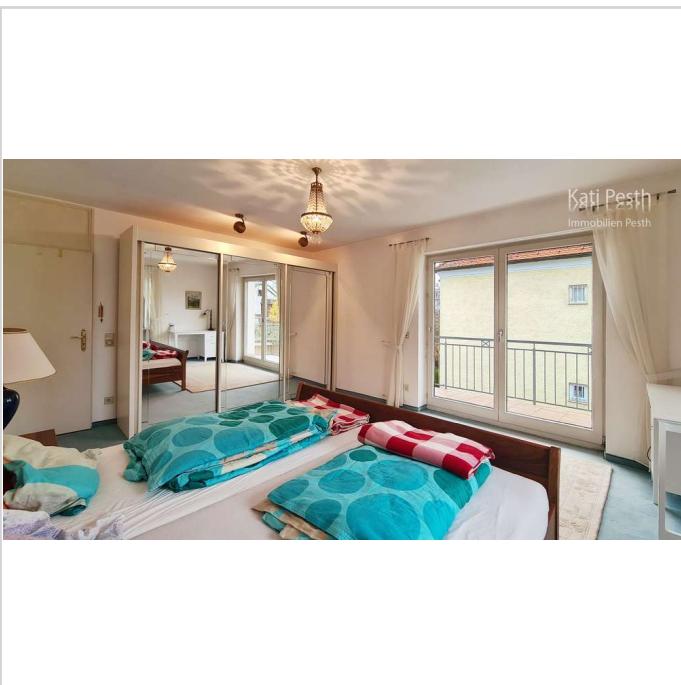


Wohnung OG

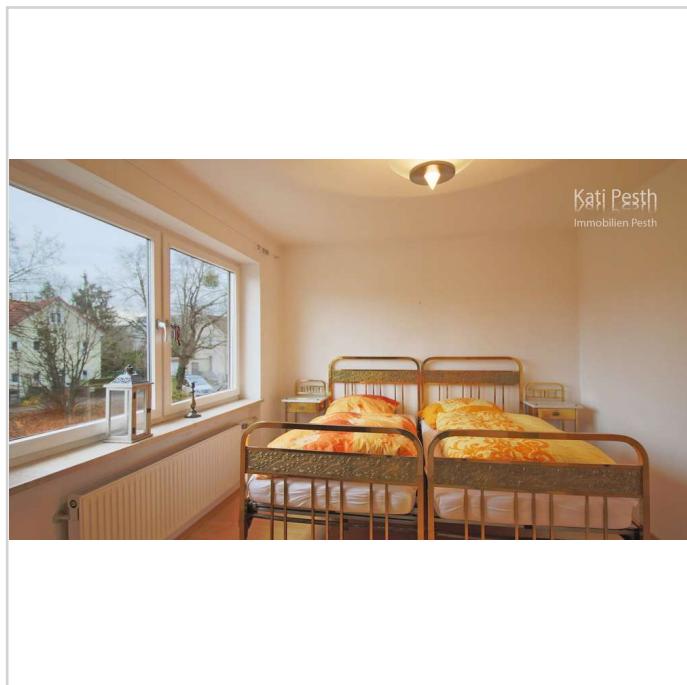


Posenerstr. 7  
81929 München

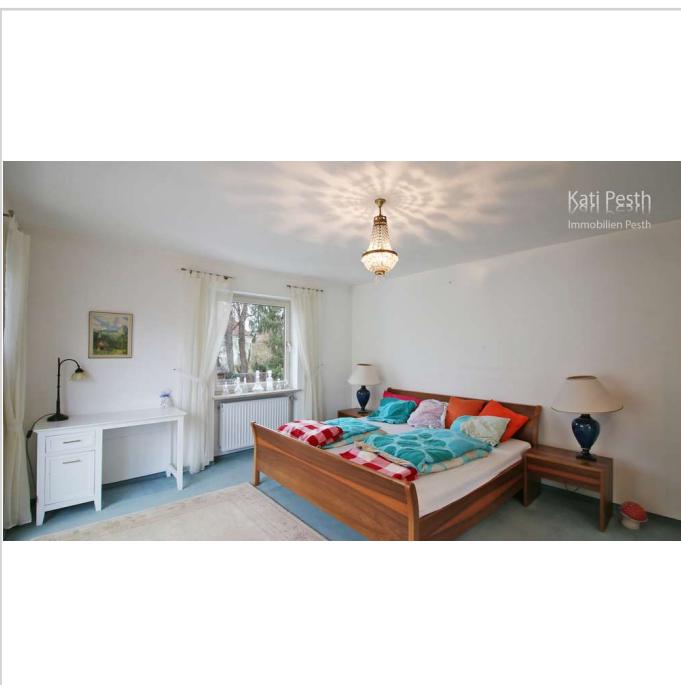
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



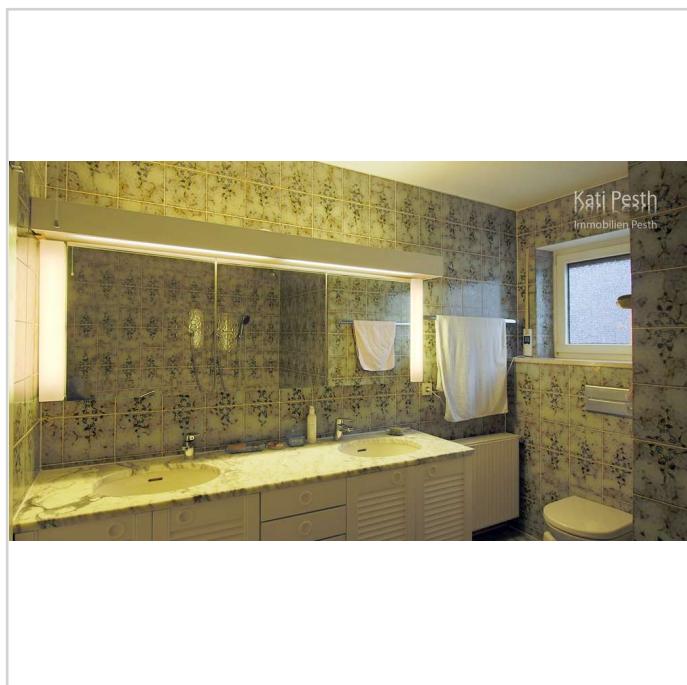
Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG

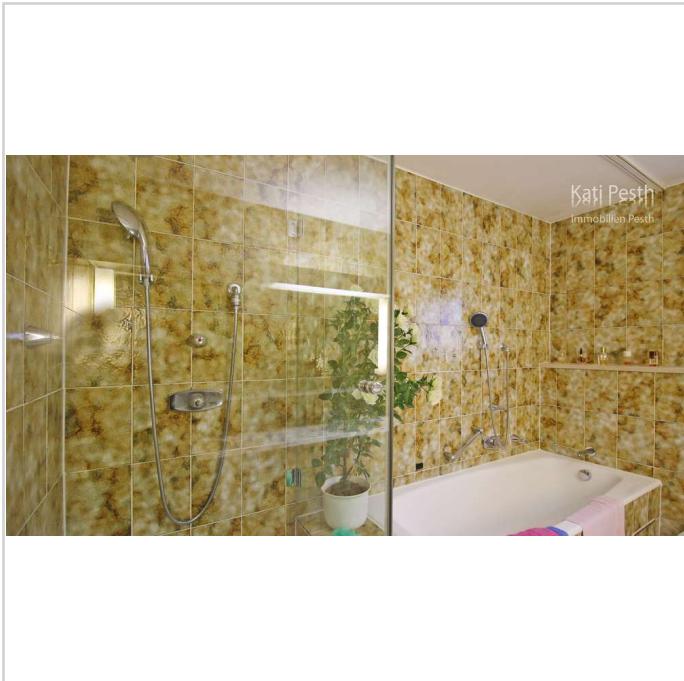


Badezimmer OG

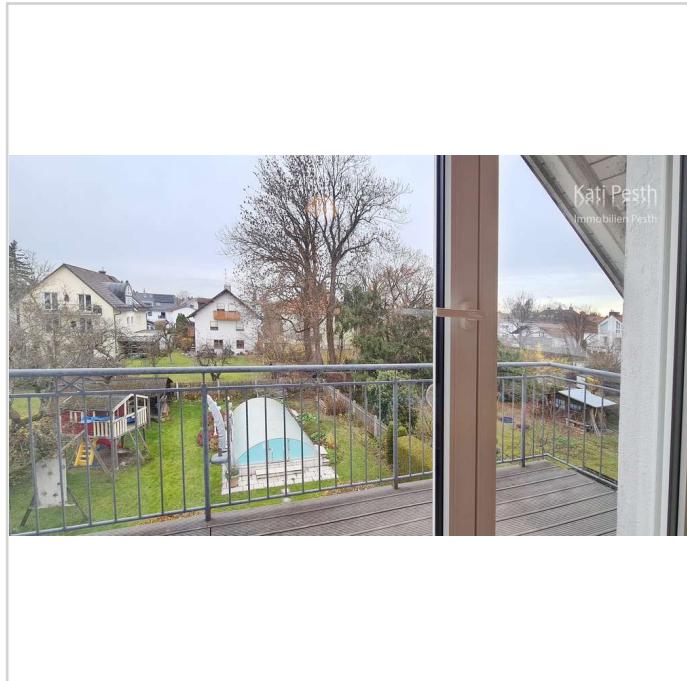


Posenerstr. 7  
81929 München

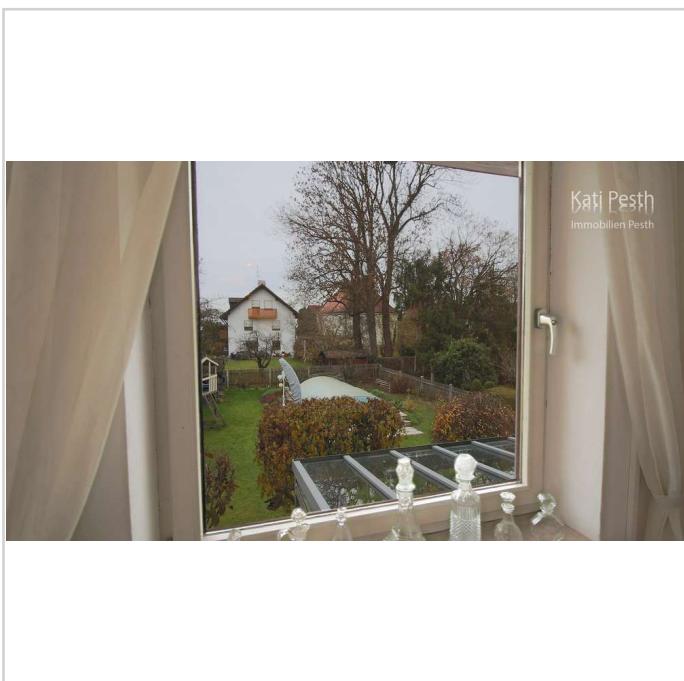
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



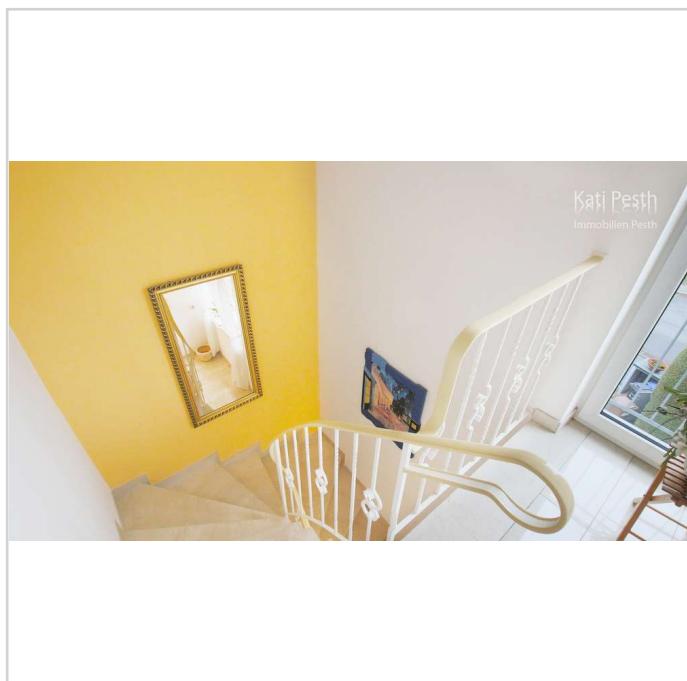
2. Badezimmer OG



Balkon OG



Ausblick zum Garten

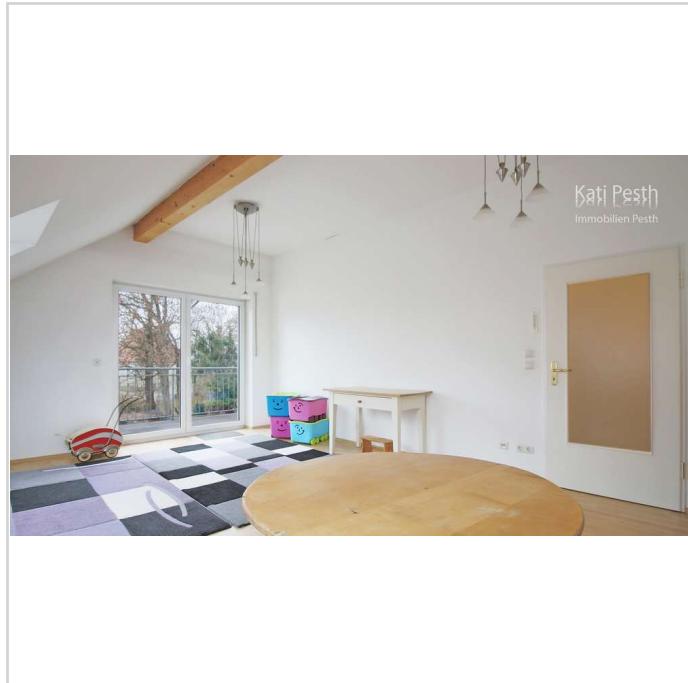


Treppenhaus

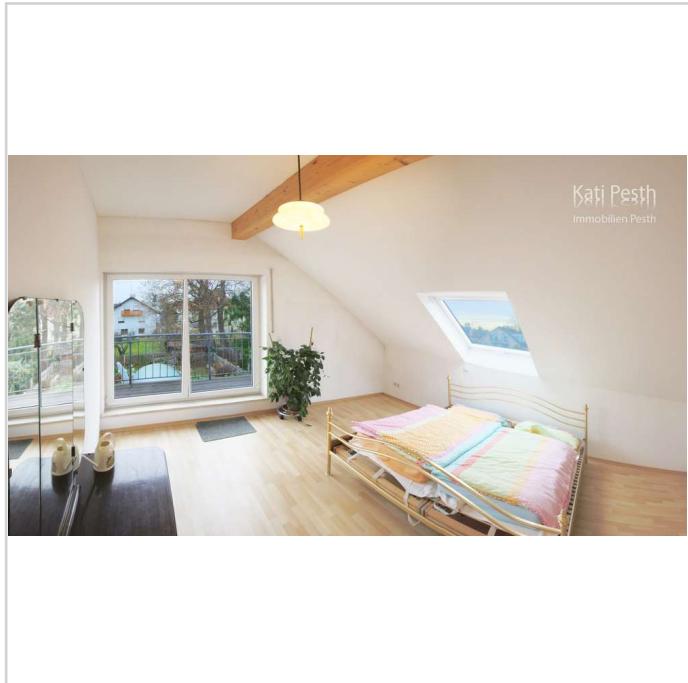


Posenerstr. 7  
81929 München

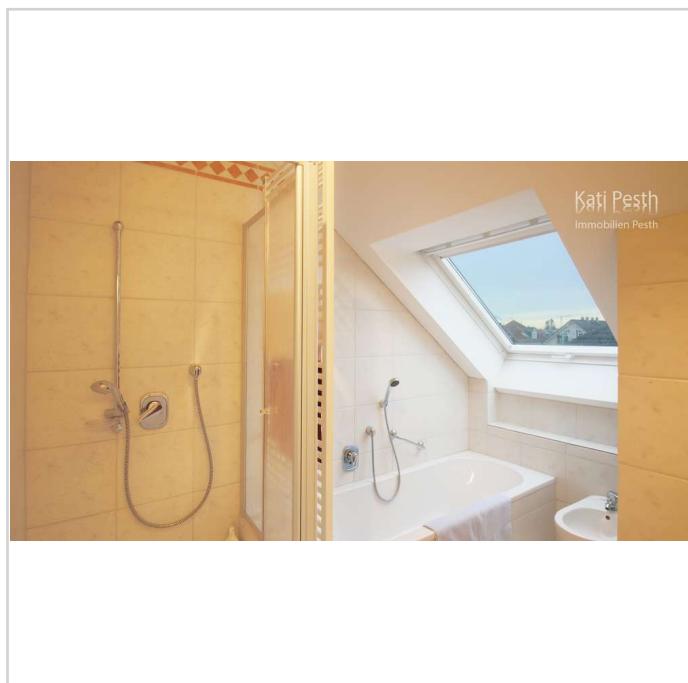
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



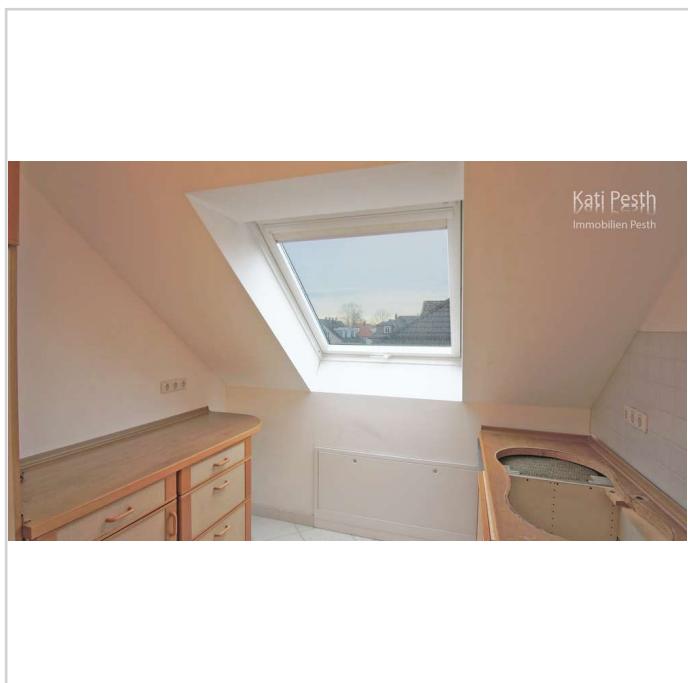
Wohnzimmer DG



Schlafzimmer DG



Badezimmer DG



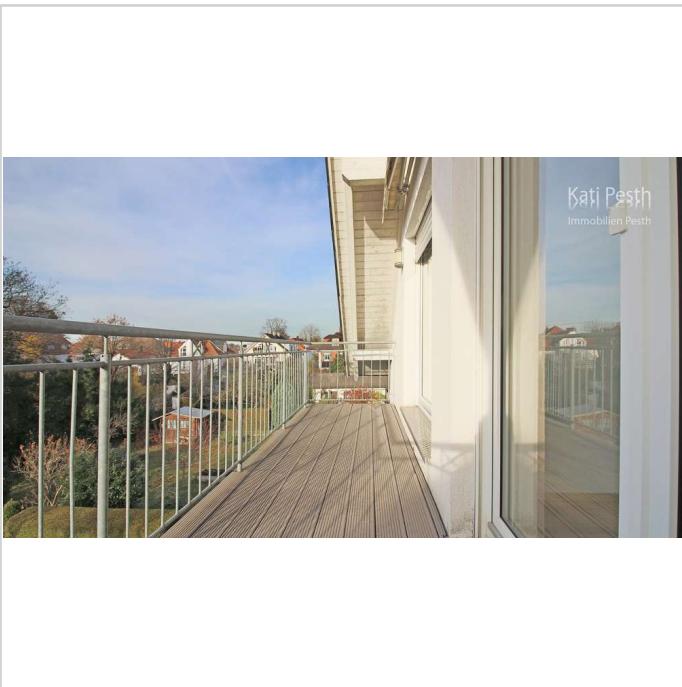
Küche DG

# Wohnen, Vermieten, Arbeiten – Alles unter einem Dach

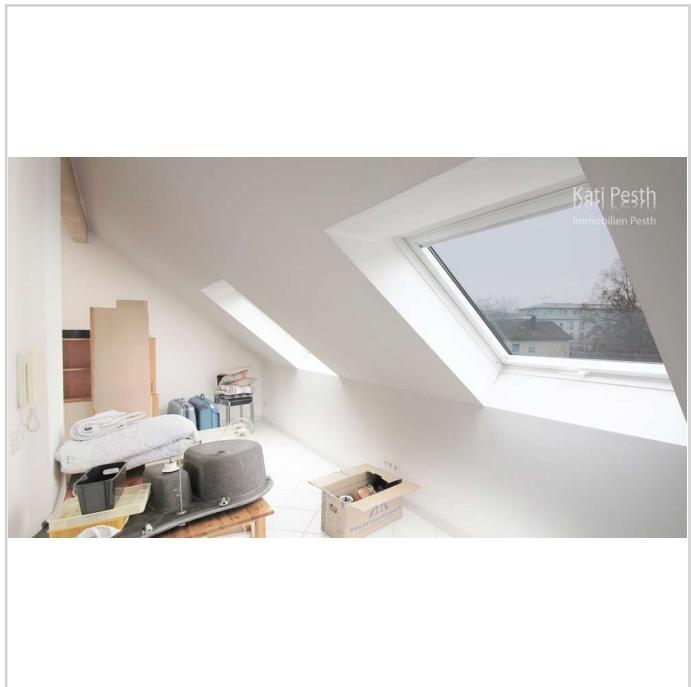


**Posenerstr. 7**  
81929 München

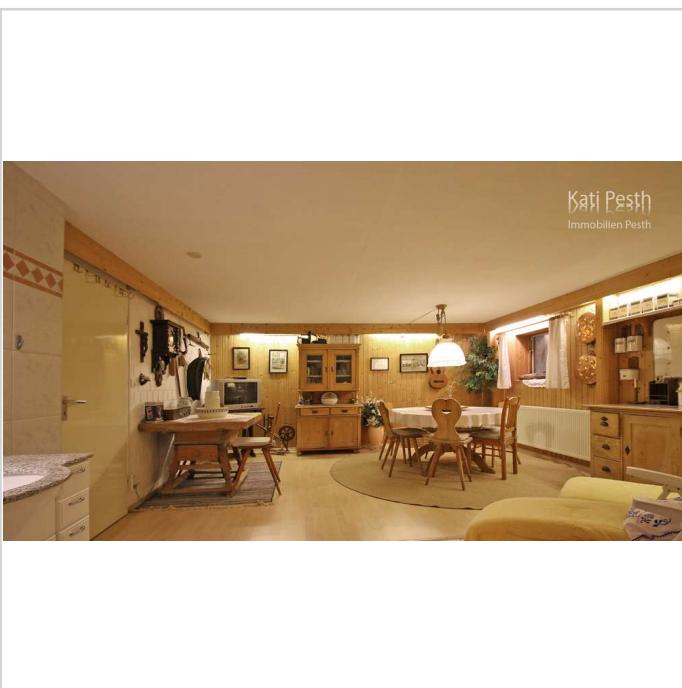
Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



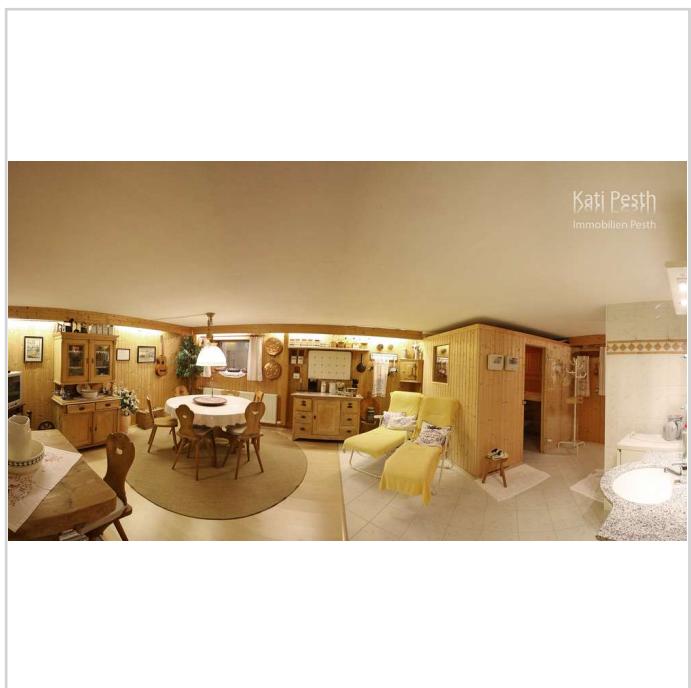
großer Balkon DG



Appartement DG



Untergeschoss

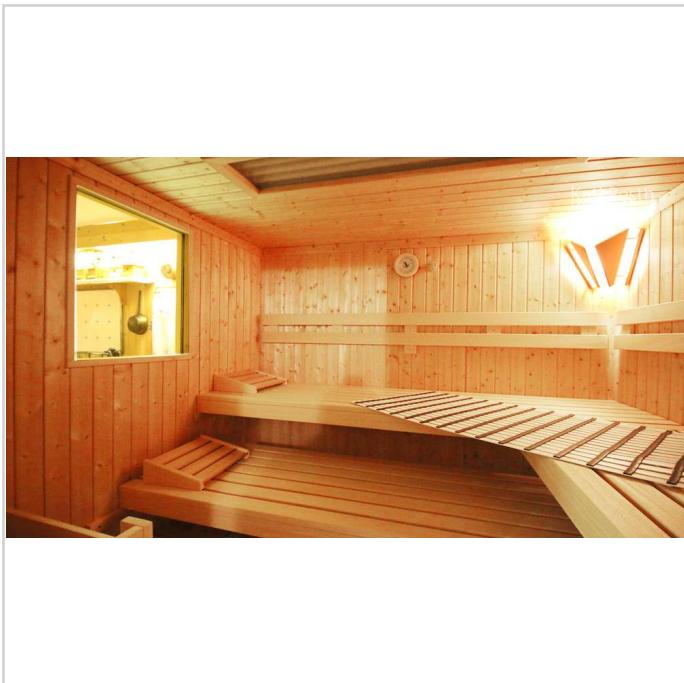


Untergeschoss



Posenerstr. 7  
81929 München

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR



mit Sauna



Posenerstr. 7  
81929 München

Zimmer: 8,00  
Wohnfläche ca.: 285,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 2.990.000,00 EUR

