



## 80636 München

# -1 Zi-DG Appartement und 1 Zimmer Gewerbeinheit im EG -



**265.001 €**

Kaufpreis

**45 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**

VerkaufsTeam

Tel.: 0049896494870

[info@happy-immo.de](mailto:info@happy-immo.de)

### Flächen & Zimmer

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Wohnfläche | 45 m <sup>2</sup> |
| Zimmer     | 2                 |

### Preise & Kosten

|                 |              |
|-----------------|--------------|
| Kaufpreis       | 265.001 €    |
| Aussen-Courtage | 2,38 % incl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 15.01.2030  |
| Baujahr (Haus)            | 1900        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 108.50      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1900     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

| Bad   |   | Befeuerung |   |
|-------|---|------------|---|
| Wanne | ✓ | Gas        | ✓ |
|       |   | Elektro    | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

Doppelpack - nur gemeinsam zu erwerben (im Grundbuch nur eine Einheit) :

- 1 Zimmer-Dachgeschosseinheit
- Bad mit Wanne
- Küchenzeile
- Ausgebaut nach der Teilung in 1984
- frei
- 1 Zimmer Ladeneinheit im EG
- separates WC (über den Flur erreichbar) hier ist aus Platzgründen KEINE Dusche möglich
- derzeit ist eine Zwischendecke eingebaut
- mieterfrei



## Beschreibung

Das Angebot ist nur im Doppelpack zu erwerben, da es im Grundbuch als eine Einheit eingetragen ist.

Wir bieten Ihnen eine 1 Zimmer-Ladeneinheit im Erdgeschoß und eine damit gundbuchrechtlich verbundene Dachgeschoßeinheit zu ca. 25 qm an.

Die Dachgeschossfläche wurde nach der Aufteilung des Hauses in 1984 ausgebaut und bietet Ihnen einen offenen Wohnbereich mit Küchenzeile, einen Flur sowie ein Bad mit Wanne und Fenster.

Die Ladeneinheit zu ca. 20 qm befindet im Erdgeschoss. Der Verkaufs-/ Büroraum ist ca. 18,8 qm und das separate WC ca. 1,5 qm groß (Keine Dusche möglich). Aktuell sind eine Einbauküche, eine Zwischendecke sowie Schränke eingebaut. Ihre künftige gewerbliche Nutzung können Sie frei wählen.

Es gibt nun einen Teilungserklärungsnachtrag mit dem Wohnungsausbaurecht im DG. Auch können wir auf die rechtlichen Regelungen der "verfahrensfreien Dachgeschossausbauten in Bayern" verweisen. Ein Architekt Ihrer Wahl berät Sie dazu gerne.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage

Vor der Abstimmung einer Besichtigung sprechen Sie bitte mit Ihrer Bank, ob Sie eine Finanzierung für die Gewerbeinheit bekommen. Nach Vorlage einer Finanzierungsbestätigung oder eines Kapitalnachweises können wir gerne einen Vorort-Termin organisieren.

## Lage

Maxvorstadt ist eine noble und belebte Wohngegend in der Münchener Metropole.

Der 3 Stadtbezirk der Bayrischen Landeshauptstadt erstreckt sich westlich von der Nymphenburger Straße bis zum Maximilianplatz/ Königsplatz, der ebenso wie Schwabing an Attraktivität und Beliebtheit in den letzten Jahren nichts eingebüßt hat.

Aufgrund der zentralen Lage neben Schwabing, Altstadt im Norden und Neuhausen im Westen steht der Stadtteil vor allem auch bei jüngeren Leuten hoch im Kurs.

Vom öffentlichen Verkehrsnetz ist der Stadtteil über verschiedene U-Bahn- (U1, U2, U6, U3), Tram- und Buslinien optimal erschlossen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.1.2030.

Endenergieverbrauch beträgt 108.50 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass**



unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 2,38 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Verkäufer und Käufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluß. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\*

















