



## 81735 München

# Eigennutz o. Kapitalanlage - gut geschnittene 4,5 Zimmer-Etagenwohnung mit großer Terrasse



**131 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**DALEXIS**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH**

Florian Bauer

Tel.: 00498003253947

fb@dalexis-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                    |
|--------------------------|--------------------|
| Wohnfläche               | 131 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 4                  |
| Schlafzimmer             | 3                  |
| Badezimmer               | 2                  |
| Balkone / Terrassen      | 2                  |
| Terrassen                | 1                  |
| Balkon / Terrassenfläche | 45 m <sup>2</sup>  |
| Kellerfläche             | 10 m <sup>2</sup>  |
| vermietbare Fläche       | 131                |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
| vermietet    | ✓         |

### Preise & Kosten

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Hausgeld         | 801 €           |
| Aussen-Courtage  | 2,38% inkl. 19% |
| Courtage-Hinweis | Mit             |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 17.09.2025  |
| Baujahr (Haus)            | 1964        |
| Energieverbrauchskennwert | 173.00      |
| Primär-Energieträger      | GAS         |
| Wertklasse                | F           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Zustand

|               |                |
|---------------|----------------|
| Baujahr       | 1964           |
| Verkaufstatus | offen          |
| Zustand       | renovierungsbe |



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Dachform

Satteldach ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

4,5 Zimmer Etagenwohnung  
Ursprüngliches Baujahr: 1964 , 2013 aufgeteilt in 3 Wohnungen, 2017 modernisiert  
ca. 130qm Wohnfläche  
offener Wohn-Ess-Kochbereich mit Zugang zur traumhaften Süd-West-Terrasse  
1 großzügiges Schlafzimmer mit Zugang zum knapp 8qm großen Ostbalkon  
2 vollausgestattete Bäder  
2 Kinderzimmer (oder Gast/Homeoffice)  
1 kleiner Raum (Gast/Ankleide/office)  
ca.10qm großer, beheizter Kellerraum  
Gas-Zentralheizung neu in 2017  
Als Kapitalanlage oder für Eigennutzer  
renovierungsbedürftig!



## Beschreibung

Wir präsentieren auf ca. 130qm eine gut geschnittene 4,5 Zimmer Etagenwohnung im 1. Stock eines kleinen Mehrfamilienhauses mit nur 3 Einheiten in einer gewachsenen Wohngegend in Alt-Ramersdorf.

Das 1964 als Einfamilienhaus erstellte Objekt wurde 2013 in 3 Wohnungen aufteilt und umgebaut. Mit 3 Schlafzimmern und einem kleinen Arbeits-/Gästezimmer, einem offenen, klimatisierten Wohn-, Ess-Kochbereich, einem Flur und 2 Bädern bietet diese Immobilie ausreichend Platz für eine Familie, eine WG oder Individualisten mit Platzbedarf. Ein weiterer Balkon zur Ostseite

Highlight dieser 2017 modernisierten Wohnung ist die knapp 37qm große Terrasse zur Gartenseite. Hier finden Sie genügend Platz zum Grillen, Sonnen und Relaxen. Bodentiefe Terrassentüren lassen genügend Tageslicht in den Wohnbereich und verbinden diesen bei schönem Wetter mit dem Aussenbereich.

Wertig ausgestattete Bäder, eine Einbauküche und ein großzügiger Kellerraum runden das Angebot ab.

Die Aufteilung der Räume bietet flexible Nutzungsmöglichkeiten. So könnte man einen Master-/Elternbereich mit Schlafzimmer, eigenem Balkon und dem großen Bad und einer Ankleide gestalten und hätte dann weiterhin 2 Kinder-, Gästezimmer oder eine Homeofficelösung mit separatem Bad.

Aktuell ist die Wohnung an eine WG zu 1.850. € kalt vermietet. Eine Eigennutzung kann aber nach Abstimmung erfolgen.

Die Wohnung ist renovierungsbedürftig!

## Lage

Willkommen in Alt-Ramersdorf. Hier wohnen Sie in einer über Jahrzehnte gewachsenen Wohngegend mit einer guten Durchmischung an Ein- und Mehrfamilienhäusern. Eine gute Infrastruktur, ruhiges Wohnen und eine dennoch überschaubare Nähe zur Münchner Innenstadt zeichnen diese Lage im Osten der Landeshauptstadt aus.

Die öffentlichen Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar; über den mittleren Ring und die Ostumgehung sind mit dem Auto Kurz- und Fernziele optimal erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, ärztliche Versorgung, Restaurants, Biergärten sowie Kindergarten, Schulen und insbesondere Freizeitgestaltungsmöglichkeiten im Ostpark oder dem Michaelibad befinden sich in der unmittelbaren Umgebung.

In Summe bietet die Lage der Immobilie einen hohen Wohn- und Freizeitwert mit unmittelbarer Anbindung zur Innenstadt und dem Umland.

## Sonstige Angaben

DALEXIS Immobilien hat sich auf die Vermarktung von Wohnimmobilien für den Kapitalanleger und den Eigennutzer und die Vermietung spezialisiert.

DALEXIS Immobilien bietet mit der langjährigen Erfahrung seiner Experten optimale Voraussetzungen, um den höchsten Anforderungen an eine zielgerichtete Planung für Ihr Vorhaben gerecht werden zu können.

Das DALEXIS Immobilienteam besteht aus zahlreichen Spezialisten mit langjähriger Reputation in der Immobilienbranche.



Diese Objektbeschreibung wurde aufgrund von Angaben des Verkäufers erstellt. Der Makler hat diese Information soweit möglich überprüft, übernimmt aber für deren Richtigkeit keine Haftung

#### Angebot

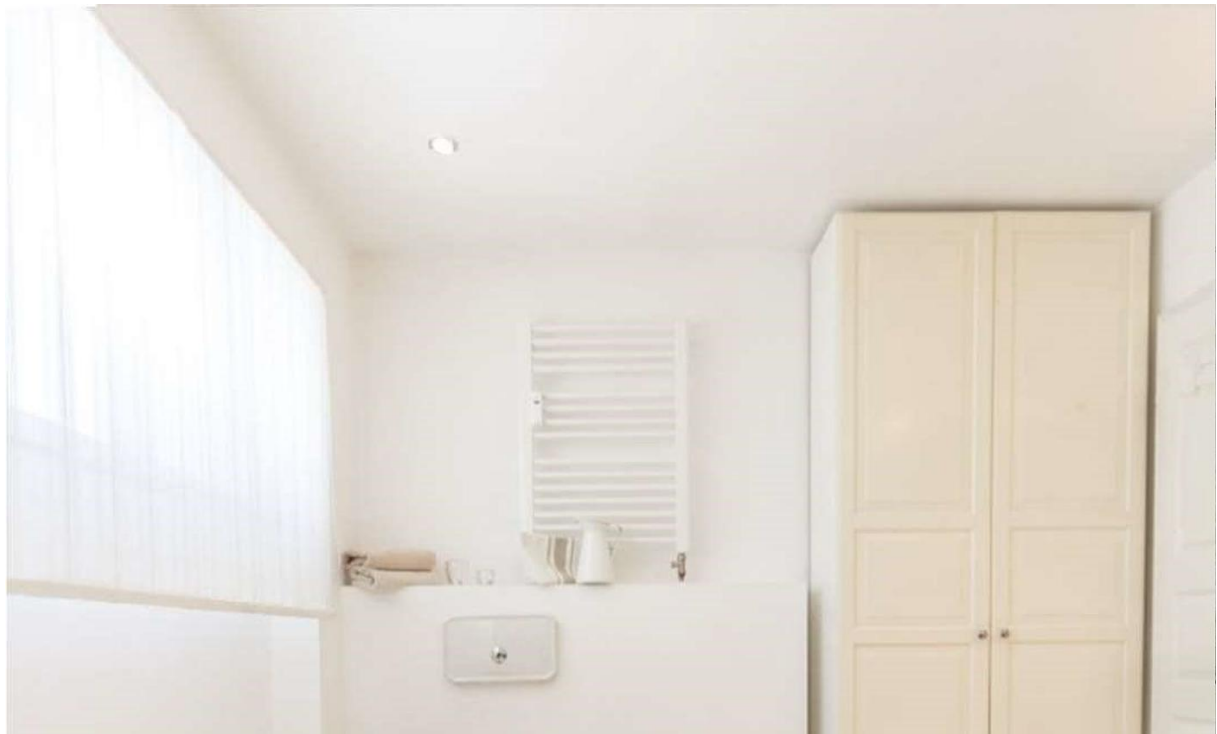
Das Angebot des Maklers versteht sich freibleibend und unverbindlich und ist nur für den Adressaten bestimmt. Jede Weitergabe des Angebotes/ der Information ist nur mit unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung gestattet. Unbefugte Weitergabe löst nach der Rechtsprechung hierzu, einen Schadensersatz aus.

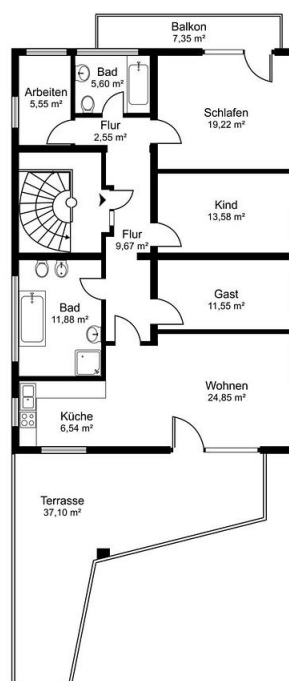
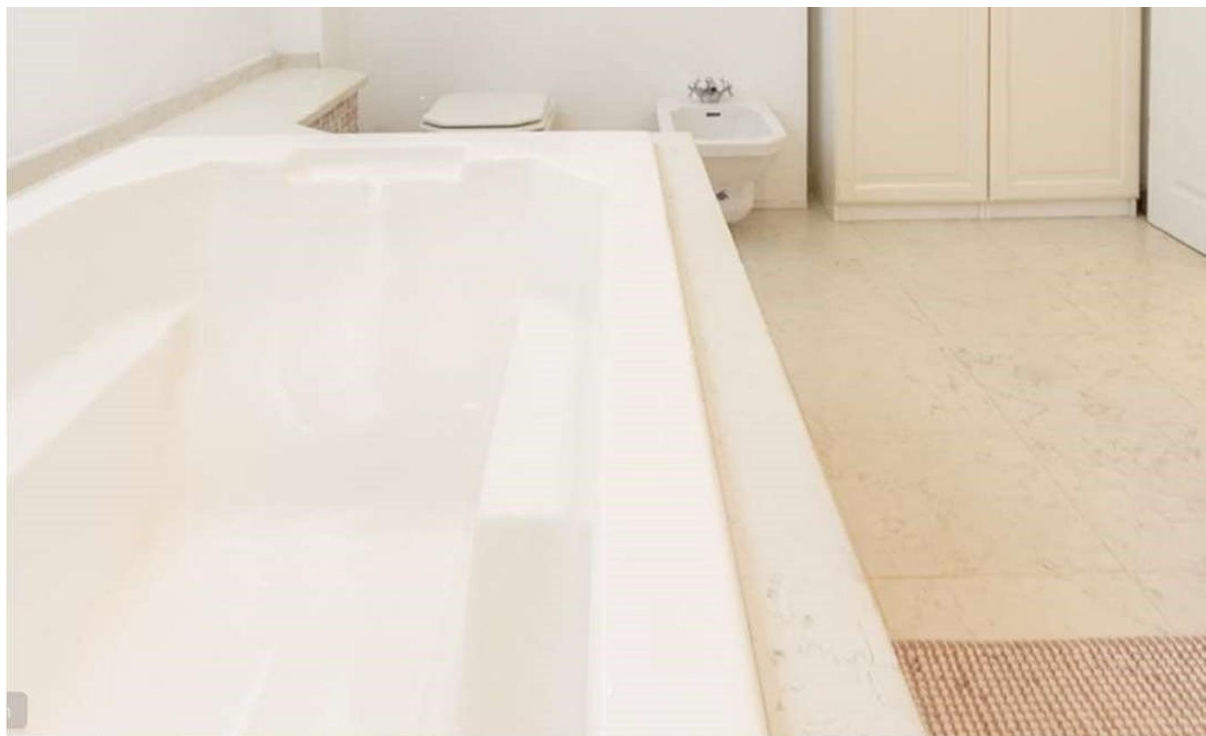














# DALEXIS IMMOBILIEN

**IHR KOMPETENTER PARTNER  
RUND UM DAS THEMA IMMOBILIEN**

**DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GMBH  
FREECALL 0800.3253947**

**INFO@DALEXIS-IMMOBILIEN.DE  
WWW.DALEXIS-IMMOBILIEN.DE**



## VERKAUF & BERATUNG



Florian Bauer

Michael Kneissl