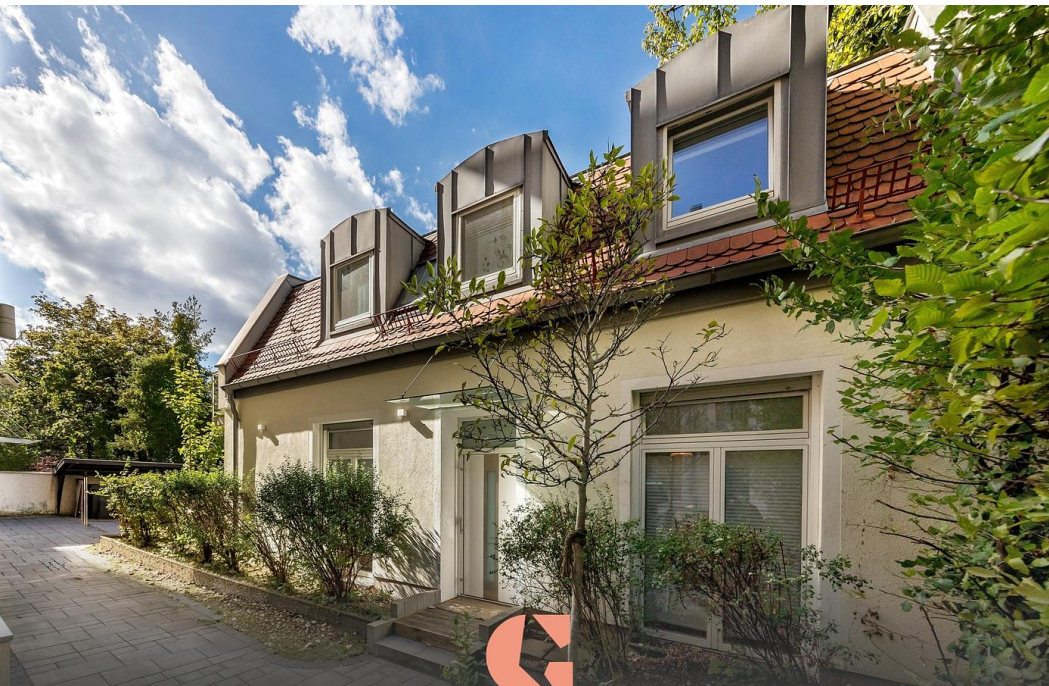


80636 München

Charmantes EFH in Neuhausen - Ehemaliges Kutscherhaus



Kaufpreis
1.600.000 €

Wohnfläche
94,84 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Andreas Kucera
089 66 67 68 90
schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	106,08 m ²
Wohnfläche	94,84 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	92.05
Wohneinheiten	1

Preise & Kosten

Hausgeld	323,4 €
Kaufpreis	1.600.000 €
Provision mit mit MwSt.	true

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Gäste-WC	Ja
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Nein
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	Luxus
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd- Westen

Zustand

Baujahr	1898
Zustand	neuwertig
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2013
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	25.03.2034
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	95.30

Objekt-Titel

Charmantes EFH in Neuhausen - Ehemaliges Kutscherhaus

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im begehrten Münchner Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg – einer der beliebtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Das gewachsene Viertel vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität und überzeugt durch seinen charmanten Altbaubestand, eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie die unmittelbare Nähe zur Innenstadt.

.....
Online-ID:
FEGXNWFS
.....

Objekt-Nr.:
8333-AK
.....



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Bäckereien, Supermärkte, Ärzte und Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und bieten höchsten Alltagskomfort. Der nahegelegene Rotkreuzplatz mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und seinem lebendigen Flair zählt zu den beliebtesten Treffpunkten des Viertels.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Straßenbahn- und Bushaltestellen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in alle weiteren Stadtteile. Auch mit dem Fahrrad oder dem Auto sind die wichtigsten Ziele der Stadt bequem erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten der Olympiapark, der Schlosspark Nymphenburg sowie zahlreiche Grünanlagen in der Umgebung ideale Möglichkeiten. Gleichzeitig sind die Maxvorstadt mit ihren renommierten Museen, Universitäten und kulturellen Einrichtungen sowie die Münchner Innenstadt in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, kurzen Wegen, vielfältigen Freizeitmöglichkeiten und dem besonderen Charme eines der gefragtesten Münchner Stadtviertel macht diese Lage sowohl für anspruchsvolle Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Ausstattungs-Beschreibung

- Fußbodenheizung
- ca. 3 Meter Raumhöhe
- 2 hochwertige Bäder
- Süd/West Terrasse
- Süd/West Balkon
- elektrische Dachfenster
- bodentiefe Fenster
- elektrische Jalousien
- hochwertige Einbauküche samt Geräten
- hochwertige Einbauschränke
- Parkettboden
- 3-fach-verglaste Fenster
- Einzelstellplatz
- Hauswirtschaftsraum
- Gäste WC.

Objektbeschreibung

Dieses charmante ehemalige Kutscherhaus aus dem Jahr 1898 verbindet historischen Charakter mit modernem Wohnkomfort. Das Einfamilienhaus wurde hochwertig kernsaniert und präsentiert sich heute als stilvolles und zugleich komfortables Zuhause. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten fügt sich harmonisch in den Essbereich ein. Das angrenzende Wohnzimmer überzeugt mit bodentiefen, dreifach verglasten Fenstern, elektrischen Jalousien und einem direkten Zugang zur nach Südwesten ausgerichteten Terrasse, die insbesondere am Nachmittag und Abend zum Verweilen einlädt. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Gäste-WC sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, wobei das großzügige Elternschlafzimmer über einen eigenen, ebenfalls nach Südwesten ausgerichteten Balkon verfügt. Zwei hochwertig ausgestattete Bäder bieten zusätzlichen Komfort und runden das Raumangebot auf dieser Etage ab. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die Fußbodenheizung. Elektrische Dachfenster und Jalousien bieten zusätzlichen Komfort, während hochwertige Einbauschränke und Parkettböden die stilvolle Ausstattung des Hauses unterstreichen. Ein Einzelstellplatz gehört ebenfalls zur Immobilie. Die gelungene Verbindung aus der besonderen Geschichte des ehemaligen Kutscherhauses, der umfassenden Kernsanierung und der hochwertigen Ausstattung macht diese Immobilie zu einem außergewöhnlichen Zuhause mit ganz eigenem Charakter.

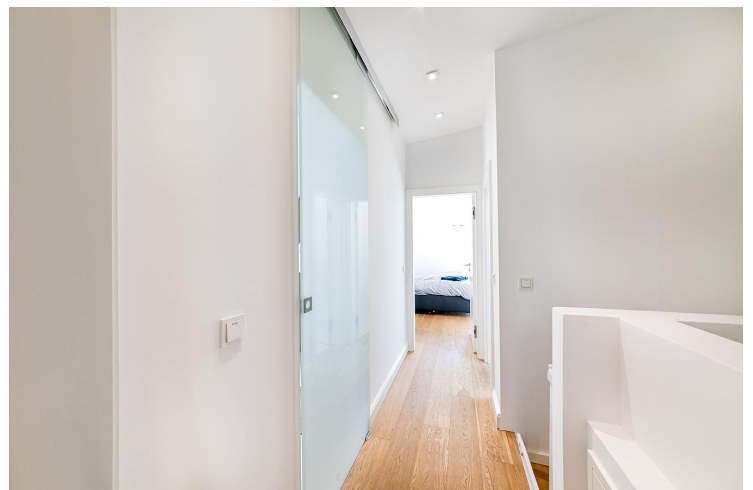
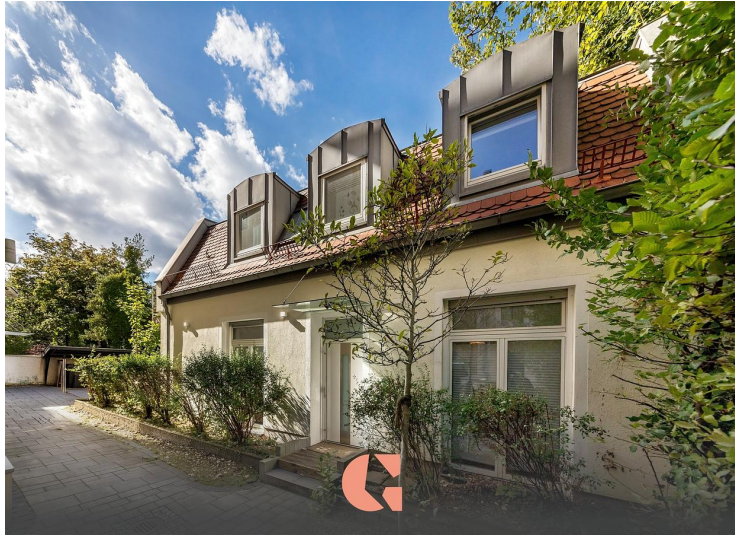
sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 95.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,00% inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen







GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Andreas Kucera
Filialleiter Schwabing
T +49 89 28 80 79 60
M +49 152 256 965 04
andreas.kucera@grafimmo.de