



**80809 München**

**Sonniger Wohnraum: 2-Zimmerwohnung mit West-Dachterrasse in München/Milbertshofen**



**495.000 €**

Kaufpreis

**58,4 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**RPP Immobilien GmbH**

Selina Becker

Tel.: 0173 3098506

becker@rpp-immo.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	58,4 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	9,2 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	495.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57% inkl.
Courtage-Hinweis	Wir weisen



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	11.06.2018
gültig bis	11.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136.22

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

## Zustand

Baujahr	1982
letzte Modernisierung	2018
Zustand	teil- /



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Abstellraum ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1982
- 2 Zimmer
- ca. 58,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- teilweise renoviert 2018
- west-Dachterrasse, inkl. Markise
- Küche inkl. Einbauküche (neu 2018)
- Tageslichtbad mit Wanne (renoviert 90er)
- Echtholzboden im Wohnzimmer, Laminat im Schlafzimmer
- Kunststofffenster doppelt verglast, inkl. Verdunkelungsrollos/Sonnenschutz
- Kellerabteil sowie zwei Abstellnischen
- TG-Einzelstellplatz
- Lift vorhanden
- Aufgrund des kürzlichen Wechsels der Hausverwaltung und der Berücksichtigung erhöhter Energiepreise von 2023 wurde das Hausgeld bisher noch nicht angepasst und beträgt aktuell rund 565,- €



## Beschreibung

Diese sonnige 2-Zimmerwohnung überzeugt mit einem wahren Highlight: der gemütlichen Dachterrasse, die durch Ihre Westausrichtung zahlreiche Sonnenstunden verspricht.

Sie befindet sich im obersten Geschoss (4. OG) eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982 und erstreckt sich über ca. 58,4 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Jahr 2018 wurde die Wohnung teilweise renoviert: Eine neue Einbauküche, die mit diversen Elektrogeräten ausgestattet ist, wurde eingebaut. Im Schlafzimmer, in welchem Laminat verlegt wurde, wurde durch eine Trockenbauwand eine praktische Ankleide erschaffen, die Stauraum bis unters Dach bietet.

Das Tageslichtbad wurde in den 1990er-Jahren renoviert und ist in zeitlosem Weiß gehalten, ergänzt durch ein dezentes blaues Muster. Eine Badewanne rundet die Ausstattung ab. Die Decke im Eingangsbereich wurde abgehängt, sodass nun Spots stilvoll den Flur erhellen und gleichzeitig eine angenehme Atmosphäre schaffen.

Der Mittelpunkt der Wohnung, das Wohnzimmer, verfügt über Echtholz-Parkettboden, der dem Raum einen warmen und wohnlichen Charme verleiht. Die hohen Decken verbunden mit der beidseitig öffnenden Terrassentür machen die Wohnung zu einem echten Wohlfühlort. Von hier aus gelangen Sie auf die geschützte Dachterrasse, die Privatsphäre bietet und zudem für die warmen Sommertage mit einer Markise ausgestattet ist.

Die Fenster der Wohnung bestehen aus Kunststoff, sind doppelt verglast und verfügen im Schlafzimmer über Verdunklungsrollos, in den restlichen Räumen über einen Sonnenschutz. Für Stauraum sorgen zwei Nischen in Küche und Badezimmer, ergänzt durch das eigene Kellerabteil. Abschließend gehört auch noch ein Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung.

Ein Aufzug führt vom Untergeschoss bis in die vorletzte Etage, sodass im Alltag lediglich ein Stockwerk zu Fuß zurückzulegen ist.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Norden an der Schleißheimer Straße, die eine hervorragende Anbindung sowohl in die Innenstadt als auch in die nördlichen Stadtteile bietet.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Buslinien verkehren in unmittelbarer Nähe, und auch die U-Bahn-Station „Petuelring“ ist schnell erreichbar. Von hier aus gelangen Sie zügig in die Münchner Innenstadt sowie zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten.

Im direkten Umfeld finden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken.

Für Freizeit und Erholung bieten sich vielfältige Möglichkeiten: Die nahegelegenen Grünanlagen wie der Luitpoldpark und der Olympiapark laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Die Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die von unserem Auftraggeber zur



Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Soweit die Grundrissgrafiken Maßangaben und Einrichtungen enthalten, wird auch für diese jegliche Haftung und Gewähr ausgeschlossen.

















**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER







**RPP IMMOBILIEN**  
ROBERT PAULY & PARTNER







