

80805 München

Dachterrassentraum am Englischen Garten



Kaufpreis

2.800.000 €

Wohnfläche

212 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Immobilien Zippold GmbH

Herbert Zippold

08917958199

h.zippold@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	212 m ²
separate WCs	1
Zimmer	4
Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	2
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	560 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	2.800.000 €
Aussen- 2,38 % Käuferprovision inkl. Courtage	19% Mehrwertsteuer
Kaufpreis / qm	13.208 €
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	3000
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1970
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-03-20
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	263.8
	0

Zustand

Baujahr	1970
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Fahrrad	Personen-Fahrrad
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Dachterrassentraum am Englischen Garten

Lage-Beschreibung

Online-ID:
HEWYXPWV

Objekt-Nr.:
48189HZ



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die nachhaltige und ungewöhnlich stark begrünte Wohnanlage befindet sich in einer kleinen und ruhigen Anliegerstraße in Nordschwabing nur zwei Minuten vom Englischen Garten entfernt.

Schwabing, ein Stadtteil in welchem das Leben pulsiert mit vielen Cafés, Restaurant und Kneipen der Universität und Studenten. Auf der anderen Seite die Nähe zum Englischen Garten, der hier im nördlichen Teil wilder und stiller, dafür aber deutlich weniger frequentiert ist. Entlang des Schwabinger Bachs liegen stille Bachläufe und versteckte Weiher mit kleinen Pfaden bis zum begrünten Isarufer. Auf der anderen Seite findet sich hier eine perfekte Biergarten-Infrastruktur mit der Hirschau, dem Aumeister und der Emmeransmühle. Im versteckten Mini Hofbräuhaus sind auffällig viele Gäste mit Hunden anzutreffen. Neben den Spaziergehen, Walken und Joggen kann man sich in den Anlagen des MTTC Iphitos, Weißblau-Allianz oder Scheck Allwetteranlage sportlich betätigen. Der Englischen Garten ist die grüne Lunge von Schwabing mit einem hohen Freizeit - und Erholungswert.

Die verkehrsgünstige Lage und Anbindung ist wie folgt gegeben:

- Auffahrt Autobahn zum Flughafen in 500 Meter Entfernung;
Fahrtzeit zum Flughafen 20 Minuten; desselben mit dem Nonstop-Flughafenbus, welcher zu Fuß zu erreichen ist (Haltestelle Nordfriedhof).

U-Bahn U6 in wenigen Gehminuten entfernt fährt in ca. 15 Minuten zum Marienplatz.

Einkaufsmöglichkeiten sind vorhanden, da sich mehrere Supermärkte, Discounter, Apotheke etc. in Gehweite befinden.

Ausstattungs-Beschreibung

- barrierefreie Konstruktion des Hauses vom Keller bis ins 2. Obergeschoss, sowohl vom Eingang als auch von der Tiefgarage
- bodentiefe Fensterelemente mit Schiebetüren
- durchgehende Dachterrasse auf zwei Seiten der Wohnung im 2.OG
- umlaufende Terrasse des gesamten Gebäudes mit reichhaltiger Bepflanzung im DG
- zwei Bäder im 2. Obergeschoss
- Interne Verbindungstreppe vom 2.OG ins DG
- Lift von der TG bis ins 2.OG
- Schwimmbad mit Sauna und Fitnessraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Müllschlucker in jedem Stockwerk
- Einzel-Tiefgaragenstellplatz im Grundbuch eingetragen

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 20.3.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 263.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Die Objekt-Darstellungen sind auf der Grundlage von tatsächlichen Bildern des Objekts erstellt und künstlich eingerichtet. Die dargestellte Möblierungen gelten nur als unverbindliche Ausstattungsvorschläge aus Sicht des Illustrators.

Einen ersten Eindruck erhalten Sie durch das Video unter YouTube:

<https://youtu.be/XLg1NYpQEEo>

Die besonderen Qualitäten dieser exklusiven Maisonette-Wohnung mit ihrem einzigartigen Wohncharakter und den großzügigen Terrassenflächen lassen sich am besten im Rahmen einer persönlichen Besichtigung erleben. Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie vor Ort und erläutern Ihnen alle Details.

Vereinbaren Sie hierzu einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Objektbeschreibung

In absoluter Toplage im Münchner Norden, in unmittelbarer Nähe zum Englischen Garten liegt in einer ruhigen Anliegerstraße eines der schönsten Terrassenhäuser von München. Die gesamte Wohnanlage besteht aus zwei spiegelbildlichen, quadratischen Gebäuden, die jeweils aus Erdgeschoss, zwei Obergeschossen und einem zurückspringenden Dachgeschoss bestehen. Den Wohnungen im EG sind die Gärten und den Wohnungen in den Obergeschossen sind breite umlaufende Terrassen mit Pflanztrögen zugeordnet. Die Gebäude sind durch die umlaufenden Bepflanzungen vollständig eingegrünt.

Durch die großzügige Eingangshalle mit Sitzgruppe gelangt man über ein geräumiges, lichtdurchflutetes Treppenhaus und zu den einzelnen Wohnungen. Die außergewöhnliche Maisonettewohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist barrierefrei über den neuen Aufzug zu erreichen. Hier befindet sich ein rund 90 qm großes Loft, mit raumhohen Fensterelementen, die aus Festverglasungen und großflächigen Schiebelelementen bestehen. Durch die Schiebetüren ist die Zugänglichkeit zu den breiten, durchlaufenden Terrassen gegeben. Zwei Bäder und eine separate Toilette runden das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Das Dachgeschoss ist über eine interne Wendeltreppe erschlossen. Dies endet in einem länglichen nach Süd-Ost vollständig verglasten Raum mit rund 36 qm. Vorgelagert ist eine breite und gut nutzbare Dachterrasse, die mit zwei neuen Sonnenschutzmarkisen verschattet werden kann.

Das quadratische Gebäude hat in der Dachebene Abmessungen von ca. 25 x 25 Meter.

In der Mitte des Dachgeschosses befinden sich 6 Glaskuppeln, die über dem darunterliegenden Treppenhaus liegen und dieses belichten. Auf der Westseite des Treppenhauses liegen der Aufzugsmaschinenraum und ein Lüftungsraum. Westlich dieser Technikräume befindet sich ein länglicher Wintergarten mit ca. 32 qm, der in den achtziger Jahren nach den Plänen des ursprünglichen Architekten errichtet wurde.

Die gesamten Flächen im Dachgeschoss mit Ausnahme des Treppenhauses und der Technikflächen sind ausschließlich dieser Wohnung zugeordnet.

Sport und Entspannung findet man in der Sauna, dem Fitnessraum und dem schönen Schwimmbad mit Blick in den Innengarten.

Tiefgarage mit Tageslicht, die Kellerräume sowie Wasch- und Trockenräume befinden sich auf der gleichen unteren Ebene.

Einen ersten Eindruck erhalten Sie durch das Video unter YouTube:

<https://youtu.be/XLg1NYpQEEo>

Impressionen





