



80689 München

Gepflegte, flexibel gestaltbare 3-4-Zimmer-Wohnung mit beeindruckender Dachterrasse



895.000 €

Kaufpreis

139 m²

Wohnfläche

233 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Alina Heidemann

Tel.: +49 89 15 94 55-12

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	139 m ²
Nutzfläche	233 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	3
Stellplätze	2
Wohneinheiten	23

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	656 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	30.03.2035
Baujahr (Haus)	1964
Endenergiebedarf	54,4
Primär-Energieträger	Holzpellets
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1964
letzte Modernisierung	2001
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
klimatisiert	✓
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Fliesenboden in der gesamten Wohnung, ausgenommen Schlafzimmer (hier Parkett)
- Elektrische Fußbodenheizung im Bad
- Zeitlose Einbauküche mit hellen Fronten und Holzdekor, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen (beides Miele), Mikrowelle (Siemens), Kühlschrank, separatem Gefrierschrank (beides Liebherr), Geschirrspüler (AG), Spülbecken
- Bad mit Maßeinbauten, raumhoch hell gefliest, ausgestattet mit Doppelwaschtisch inkl. Spiegel, Badschränken und Einbauspots, Eckschrank, Wanne, Dusche, WC, Handtuchwärmer, Deckenspots und elektrischer Fußbodenheizung
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit WC, Waschbecken und Spiegel
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Maßgefertigte Einbauten im Wohn-/Essbereich, im Bad und im Flur (werden auf Wunsch entfernt)
- Weiße Kunststoff-Fenster (2017), 3-fach verglast im Wohn-/Essbereich und im Schlafzimmer
- Weiße Holzfenster, 2-fach verglast in allen anderen Räumen
- Insektenschutzgitter an den Fenstern im Schlafzimmer
- Klimaanlage im Schlafzimmer
- Weiße Innentüren
- Gegensprechanlage
- Sicherheits-Wohnungstür
- Dachterrasse mit Beleuchtung, Steckdosen und Wasseranschluss, ausgestattet mit manuellen und elektrischen Markisen, automatischem Bewässerungssystem (Gardena) und Holzverschlag als Stauraum
- Kellerabteil Nr. 22, ca. 7 m², mit Licht- und Stromanschluss
- Zwei Tiefgaragen-Einzelstellplätze, Nr. 24, ca. L 5,90 m x B 2,40 m x H 1,90 m und Nr. 25, ca. L 5,90 m x B 2,50 m x H 1,90 m



Beschreibung

Diese charmante Dachgeschoss-Wohnung bietet mit ihrem Umbauvorschlag ein durchdachtes Konzept für eine flexible Raumaufteilung. Aus der aktuellen 3-Zimmer- kann eine ansprechende 4-Zimmer-Wohnung entstehen, die sowohl Familien als auch Paaren eine ideale Wohnlösung bietet. Angenehm von der Straße zurückversetzt, schafft sie ein äußerst lebenswertes Umfeld im Herzen Laims.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 139 m² und umfassen einen Wohn-/Essbereich, eine Küche, ein Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, ein Gäste-WC und eine Abstellkammer. Ein besonderes Highlight ist die dreiseitig umlaufende, blickgeschützte 130 m² große Dachterrasse mit schönen Sitzplätzen, üppiger Bepflanzung und herrlichem Blick ins Grüne. Zum Objekt gehören ein Kellerabteil und zwei ebenerdige Einzelstellplätze in der Tiefgarage. Geheizt wird mit einer Pelletheizung (neu: Oktober 2023), ein Energieausweis ist in Erstellung.

Auch die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten aller Art liegen in fußläufiger Entfernung. In ca. 10 Minuten erreicht man zu Fuß die U-Bahn-Haltestelle „Laimer Platz“ (U5) und gelangt von dort schnell und umsteigefrei in die Münchner Innenstadt.

Lage

Laim ist ein lebendiger Stadtteil mit hoher Lebens- und Freizeitqualität. Dank der zentrumsnahen Lage zählt Laim zu den beliebten Wohngebieten im Münchner Westen und überzeugt durch eine gewachsene Infrastruktur und den teils dörflich-sympathischen Charakter.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt angenehm von der Straße zurückversetzt. Das Viertel wird von gepflegter Bebauung und intakten Nachbarschaften geprägt. In der Nähe befindet sich das Gelände der Städtischen Baumschulen, das Teil des durchgängigen „Landschaftsparks Pasing-Laim-Blumenau-Hadern“ ist – der größten Frischluftschneise und „Klimaanlage“ im Münchner Westen. In Laim schätzt man dieses Areal als Naherholungsgebiet zum Spazierengehen, Joggen, Spielen und Naturerleben. Auch der Westpark mit Kinderspielplätzen, Grillmöglichkeiten, Restaurants und Biergarten sowie der Hirschgarten und der Nymphenburger Schlosspark sind gut zu erreichen.

Auf einem weitläufigen Gelände bietet der SV Laim in Laufnähe Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen ein vielfältiges Sportangebot. Auch das Westbad (Frei- und Hallenbad) liegt in der Nähe. Im Viertel stehen Kitas und Schulen aller Sparten zur Auswahl, eine Grundschule befindet sich vor der Haustür. Ein Treffpunkt ist der wöchentliche Bauernmarkt auf dem Laimer Anger. Mit der U-Bahn-Haltestelle „Laimer Platz“ in fußläufiger Entfernung ist das Objekt perfekt an den ÖPNV angebunden.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.













GRUNDRISS DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	138,8	94,6	233,4
Flur	10,5		10,5
Kochen	7,4		7,4
Bad	7,8		7,8
WC	1,3		1,3
Wohnen / Essen	34,9		34,9
Zimmer 1	20,6		20,6
Zimmer 2	20,9		20,9
Terrasse überdacht zu ½	6,0	6,0	12,0
Terrasse (Ost/West) zu ¼	25,6	77,0	102,6
Terrasse (Nord) zu ¼	3,8	11,6	15,4
Gesamt	138,8	94,6	233,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.

** = zu ¼ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,42 m





UMBAUVORSCHLAG DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss n. Umbau	138,8	94,6	233,4
Flur	10,9		10,9
Kochen	7,0		7,0
Bad	7,8		7,8
WC	1,3		1,3
Wohnen / Essen	34,9		34,9
Zimmer	20,6		20,6
Zimmer 1	10,7		10,7
Zimmer 2	10,2		10,2
Terrasse überdacht zu ½	6,0	6,0	12,0
Terrasse (Ost/West) zu ¼	25,6	77,0	102,6
Terrasse (Nord) zu ¼	3,8	11,6	15,4
Gesamt n. Umbau	138,8	94,6	233,4

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu ½ in Wfl.

** = zu ¼ in Wfl.

NF = Nutzfläche

Raumhöhen von bis zu 2,42 m

