



80802 München

Geschmackvolle Maisonettewohnung mit Terrasse und Balkonen in ruhiger Lage



1.120.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

131 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Valentina Riedl
Tel.: +49 89 15 94 55-35
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Nutzfläche	131 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	59

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.120.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	491 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	12.12.2027
Baujahr (Haus)	1977
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	142.4
Primär-Energieträger	Gas



Zustand

Baujahr	1977
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befeuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichenstabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-Duschbad, hier Fliesen)
- Einbauküche mit hellgrauen Fronten und Stangengriffen, ausgestattet mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler (alles Constructa), Spülbecken (Blanco) und Arbeitsflächenbeleuchtung
- Bad, raumhoch mit hellgrauen Fliesen gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken mit hansgrohe-Armatur, Wanne, beleuchtetem Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen, Handtuchwärmer, WC und Deckenstrahlern
- Gäste-Duschbad, analog gestaltet, ausgestattet mit Glas-Eckdusche, Waschbecken mit hansgrohe-Armatur, beleuchtetem Spiegelschrank mit innen liegenden Steckdosen, WC und Deckenstrahlern
- Waschmaschinenanschluss im Abstellraum (UG)
- Hobbyraum, ca. 16 m², mit Fenster, Parkett und Deckenstrahlern
- Braune Holzfenster, 2-fach verglast, teilweise abschließbar
- Manuelle Rollläden
- Weiße Innentüren
- Vorhangschienen
- LAN-Verkabelung
- Terrasse, gefliest, mit Beleuchtung, Steckdose und manueller Markise
- Balkone, steingedeckt; Holzschuppen auf dem Schlafzimmerbalkon
- Tiefgaragen-Stellplatz (Duplex)



Beschreibung

Diese ideal gegliederte 4-Zimmer-Wohnung ist Teil einer gut instand gehaltenen Wohnanlage und liegt angenehm ruhig, von der Straße zurückversetzt am Ende eines Privatweges. Ein gemeinschaftlicher Vorgarten führt zum überdachten Wohnungseingang.

Die Räumlichkeiten erstrecken sich über ca. 105 m² und verteilen sich auf drei Wohnebenen. Der durchdachte Grundriss vermittelt ein angenehmes Haus-im-Haus-Gefühl und bietet viel Platz zur Entfaltung. Das Raumangebot im Erdgeschoss umfasst einen Wohn-/Essbereich, eine Küche und ein Duschbad. Im wohnungsintern verbundenen Obergeschoss befinden sich drei (Schlaf-)Zimmer und ein Bad. Hinzu kommt im Untergeschoss neben einem Abstellraum ein wohnlich gestalteter Hobbyraum mit vielseitigen Nutzungsoptionen. Highlight ist eine sonnige Terrasse, die in einen hübschen Gemeinschaftsgarten übergeht. Auch die Balkone im Obergeschoss erweitern das Wohnen nach draußen. Komplettiert wird das Objekt durch einen Duplex-Tiefgaragenstellplatz.

In Teilen entspricht die Wohnung nicht mehr dem heutigen Standard. Im Rahmen einer Renovierung lassen sich individuelle Wünsche an Stil und Komfort realisieren. Hervorzuheben ist die exquisite Bestlage in Schwabing, nur wenige Minuten vom Englischen Garten, der Münchner Freiheit und der Leopoldstraße entfernt.

Lage

Mit ausgezeichneten Restaurants und trendigen Cafés, mit Concept-Stores, Galerien und Kinos, belebten Plätzen und prachtvollen Altbaustraßenzügen steht Schwabing für pulsierendes City-Leben auf höchstem Niveau und bietet ein einzigartiges, äußerst gesuchtes Wohnumfeld.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung befindet sich an einer vorzüglichen Adresse, in zentrumsnaher und dennoch ruhiger Bestlage am Englischen Garten, den man in wenigen Gehminuten erreicht. Auch das Schwabinger Zentrum mit der Münchner Freiheit und den belebten Einkaufs- und Flaniermeilen, Kinos, Restaurants, Cafés und Bars ist nur wenige Gehminuten entfernt. An der Leopoldstraße stehen zahlreiche Geschäfte für den täglichen und gehobenen Bedarf zur Auswahl, darunter (Bio-)Supermärkte und Feinkost Käfer. An der Münchner Freiheit findet donnerstags ein beliebter Bauernmarkt statt.

Auch Familien finden in Schwabing eine perfekte Infrastruktur vor. Es gibt eine große Auswahl an privaten und städtischen Kitas (Waldorf, Montessori, Waldkindergarten, bilinguale Angebote etc.). Ebenso ist ein großes Angebot an Schulen vorhanden, darunter eine Rudolf-Steiner-Schule und die Bavarian International School (BIS City Campus). Die ca. vier Gehminuten entfernte U-Bahn-Station „Dietlindenstraße“ sorgt für eine optimale Anbindung an den ÖPNV, an der ca. zehn Gehminuten entfernten Münchner Freiheit verkehren außerdem Busse und die Tram.

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.









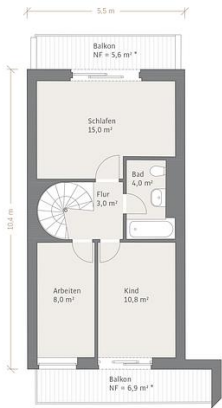
GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	50,0	7,8	57,8
Diele	6,5		6,5
Duschbad	2,6		2,6
Küche	6,7		6,7
Wohnen	26,3		26,3
Terrasse zu 1/2	7,8	7,8	15,7
Gesamt Erdgeschoss	50,0	7,8	57,8

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,45 m



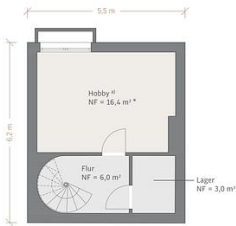


GRUNDRISS
OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Obergeschoss	47,1	6,3	53,3
Arbeiten	8,0		8,0
Bad	4,0		4,0
Flur	3,0		3,0
Kind	10,8		10,8
Schlafen	15,0		15,0
Balkon zu 1/2	2,8	2,8	5,6
Balkon zu 1/2	3,5	3,5	6,9
Gesamt Obergeschoss	47,1	6,3	53,3

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,44 m



GRUNDRISS
UNTERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Untergeschoss	8,2	17,2	19,4
Hobby* zu 1/2	8,2	8,2	16,4
Lager		3,0	3,0
Flur		6,0	0,0
Gesamt Untergeschoss	8,2	17,2	19,4

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen bis ca. 2,43 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	50,0	7,8	57,8
Obergeschoss	47,1	6,3	53,3
Untergeschoss	8,2	17,2	19,4
Gesamt	105,2	31,3	130,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* Der Raum im Kellergeschoss ist zu 1/2 in die Wohnfläche eingerechnet. Dieser Raum ist baurechtsrechtlich nicht als Aufenthaltsraum im Sinne von Art. 45 BaflG genehmigt und daher nur zum vorübergehenden Aufenthalt geeignet, z.B. als Hobbyraum.