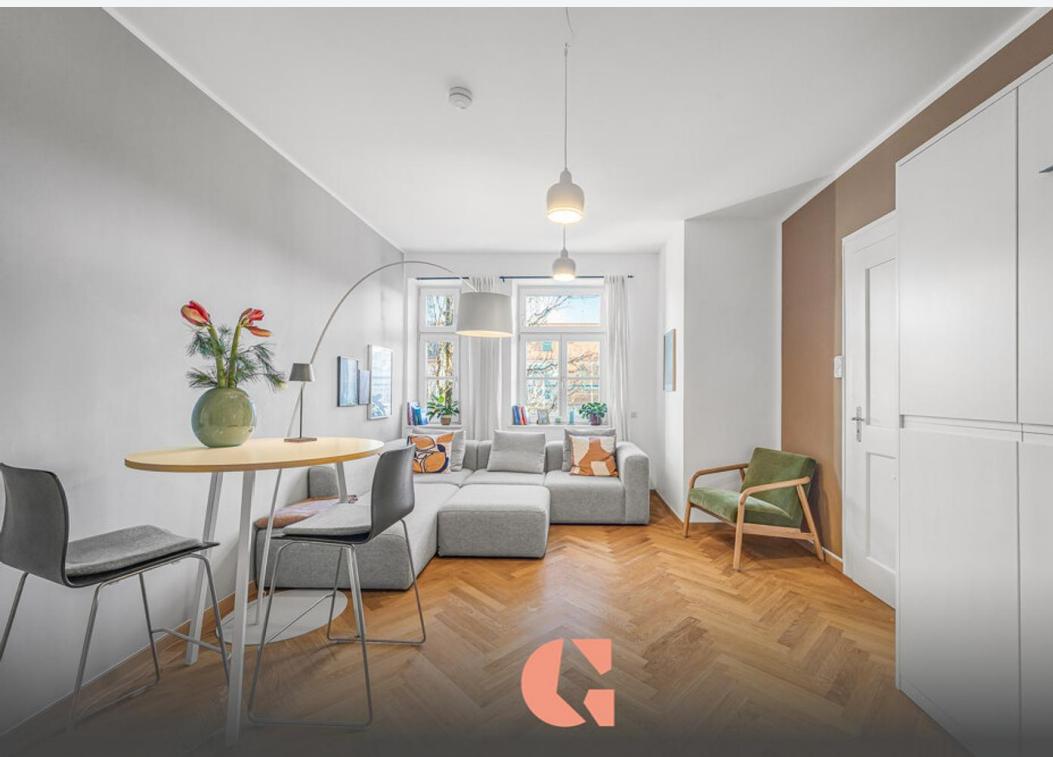


**81675 München**

Altbaucharme im Denkmal

-

Rarität Nähe Prinzregentenplatz

**798.000 €**

Kaufpreis

67,3 m²

Wohnfläche

68,82 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Graf Immobilien GmbH**

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	67,3 m ²
Nutzfläche	68,82 m ²
Gesamtfläche	68,82 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	67,3

Preise & Kosten

Kaufpreis	798.000 €
Hausgeld	284 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1914
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1914
Verkaufstatus	offen

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
denkmalgeschützt	✓



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

Bad

Wanne ✓
Fenster ✓

Küche

Einbauküche ✓

Bodenbelag

Parkett ✓

Befeuerung

Gas ✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1914 (denkmalgeschützt)
- 4. Etage
- Raumhöhe von ca. 2,70 m
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (2008)
- maßangefertigte Einbaumöbel
- moderne Einbauküche mit Elektrogeräten + Waschmaschine
- hochwertiger Fischgrät-Eichenparkett
- Tageslichtbadezimmer
- Personenaufzug
- hervorragende Infrastruktur
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum



Beschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung in einem denkmalgeschützten Mehrparteienhaus aus 1914 besticht durch ihren typischen Altbaucharme und eine einladende Wohnatmosphäre. Originalelemente wie hohe Decken und große Fenster verleihen den Räumen Charakter und Wärme.

Beim Betreten der Wohnung fallen besonders das hochwertige Fischgrät-Eichenparkett und die durchdachte Raumaufteilung ins Auge. Direkt in der Diele wird genügend Platz für eine Garderobe geboten. Die Garderobe sowie ein Einbauschrank in der Diele sind Schreiner-Maßanfertigungen. Alle Wohnräume verfügen über großzügige Fensterflächen sowie eine Deckenhöhe von ca. 2,70 m, die in Verbindung für ein helles und offenes Raumklima sorgen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das geräumige Wohnzimmer, das mit seiner angenehmen Atmosphäre ein besonders heimisches Gefühl vermittelt.

Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer, das als ruhiger Rückzugsort dient und ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet. Beide Zimmer eröffnen vielfältige Möglichkeiten für eine persönliche und offene Raumgestaltung.

Die moderne Küche mit hochwertigen Miele-Elektrogeräten, sowie neuwertige Spül- und Waschmaschine von Bosch lädt zu genussvollen Kochstunden ein. Weiteren Stauraum bietet der maßangefertigte Schreiner-Küchenschrank. Zudem verfügt sie über ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich, der sich ideal für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende eignet.

Das Tageslichtbadezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet ausreichend Platz für eine praktische und komfortable Nutzung.

Abgerundet wird das Angebot mit einem separaten Kellerabteil.

Der Gesamtkaufpreis der Immobilie beträgt € 798.000,-.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage in München, die sich zwischen den begehrten Stadtteilen Haidhausen und Bogenhausen einordnet. Diese besondere Lage verbindet das urbane, lebendige Flair Haidhausens mit der eleganten und grünen Wohnqualität Bogenhausens.

Der nahegelegene Prinzregentenplatz sowie die Einsteinstraße sind fußläufig gut erreichbar und bieten eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. U-Bahn-, Bus- und Tramverbindungen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie weiterer Stadtteile. Auch mit dem Auto ist die Lage durch die Nähe zum Mittleren Ring optimal angebunden.

In der Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Fachgeschäfte. Cafés, Restaurants und individuelle Läden prägen das Straßenbild und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Schulen, Kindergärten, Ärzte und medizinische Einrichtungen sind in kurzer Distanz vorhanden und bequem erreichbar. Ergänzt wird die Infrastruktur durch nahegelegene Grün- und Erholungsflächen, Sport- und Freizeitangebote sowie kulturelle Einrichtungen.

Die Kombination aus hervorragender Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und dem gewachsenen Umfeld macht diese Lage besonders attraktiv.

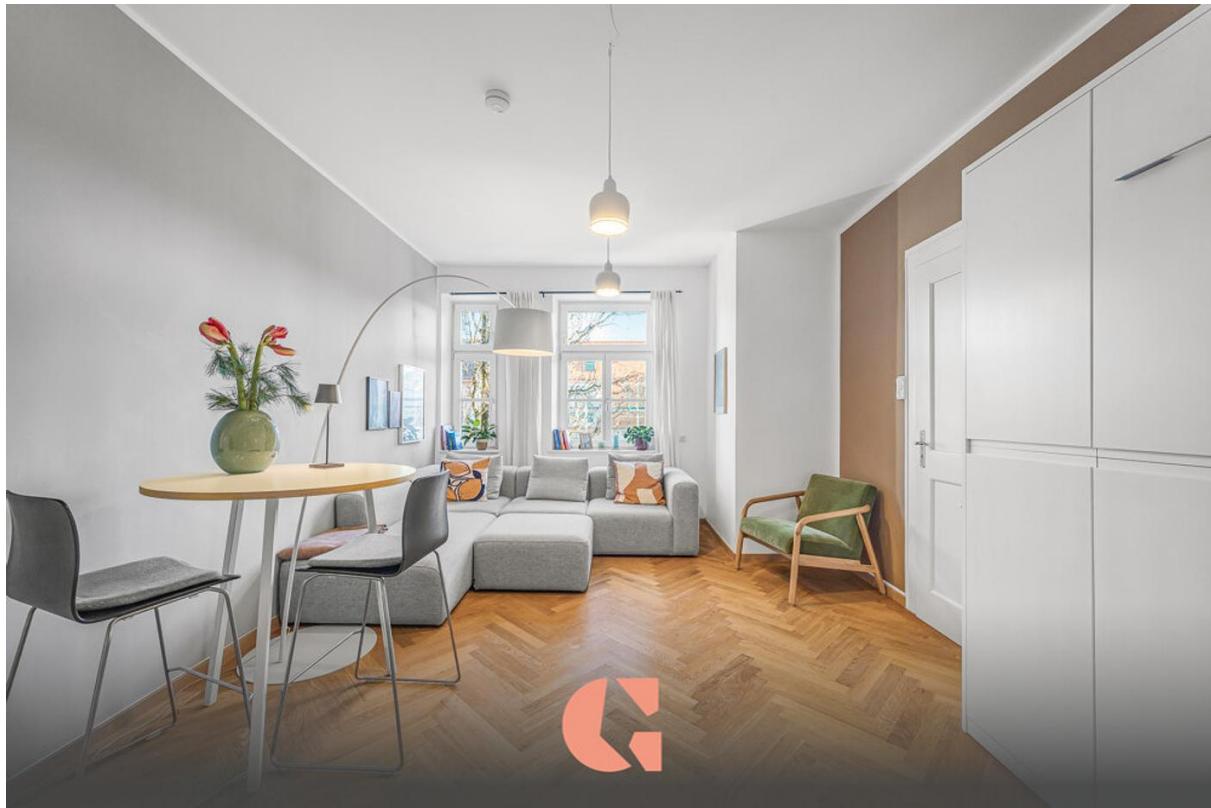


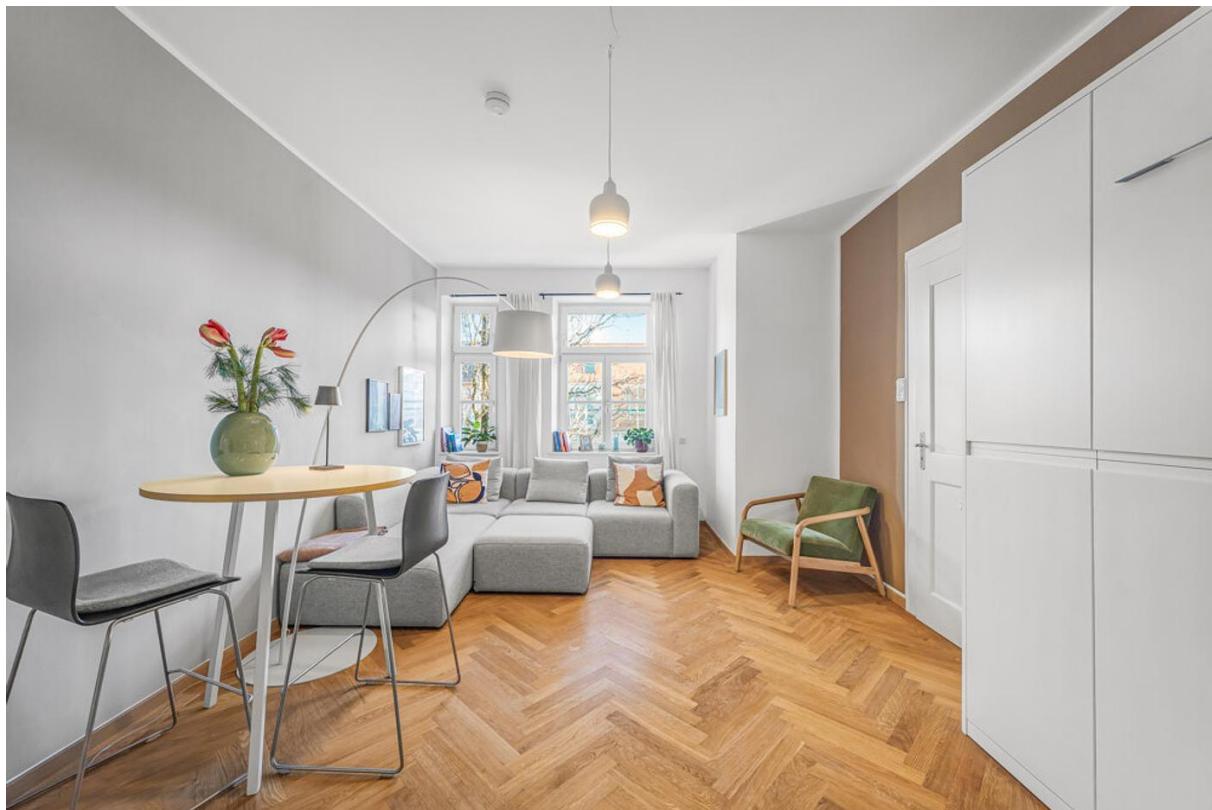
Sonstige Angaben

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbreiteten Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. 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.



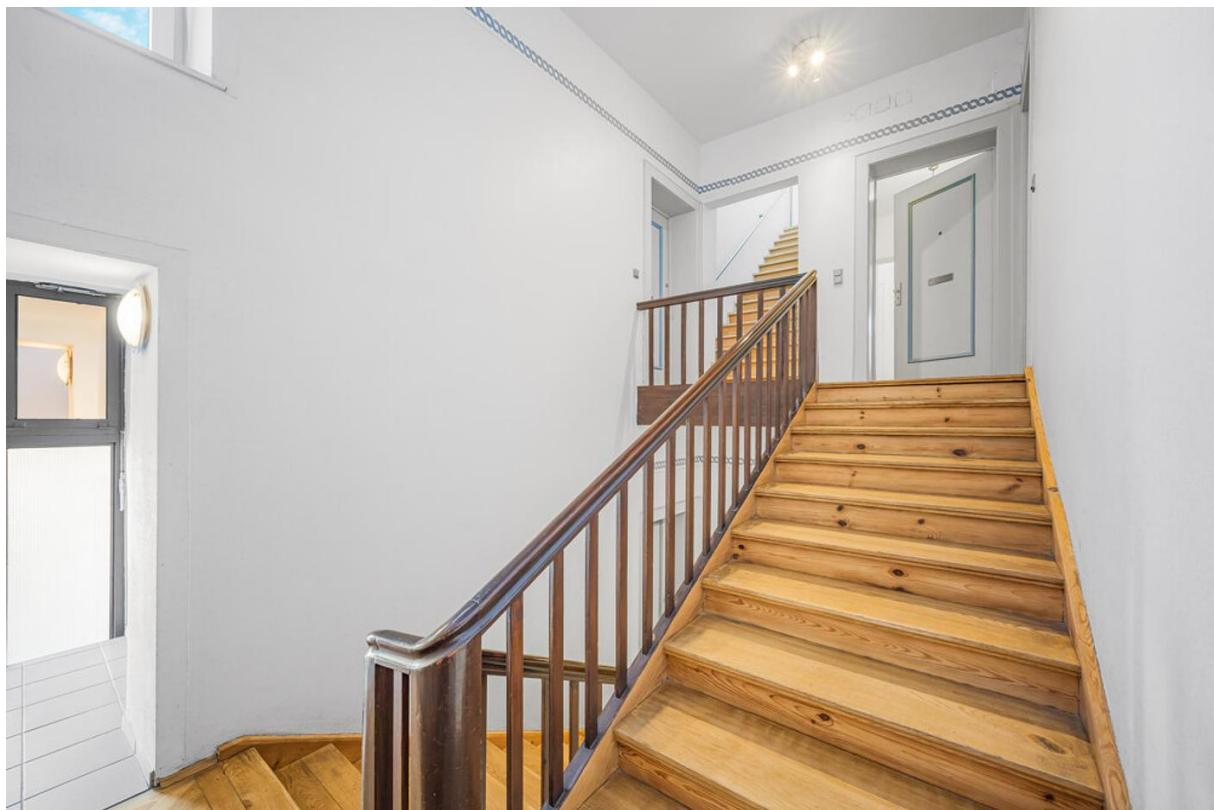
















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de