



## 81679 München

Zum Selbstausbau mit voller Afa: DG Wohnung und Speicher - mit jetzt schon fertiger Dachterrasse!

### Dachgeschoss zum Ausbau

Vorher - Nachher

VORHER



**1.590.000 €**

Kaufpreis

**130,67 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**130,67 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**5**

Zimmer

Immobilienforum  
Schwabing

#### Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh.  
**Axel Dallmann**

Annette Sigle-Hodge  
Tel.: 004989235193126  
a.hodge@immobilienforum-

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	130,67 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	130,67 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	130,67 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	19,26 m <sup>2</sup>

#### Zustand

Baujahr	1904
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	1.590.000 €
Kaufpreis / qm	14.027,35 €
Aussen-Courtage	1% zuzügl.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1904
Gebäudeart	Wohngebäude

#### Allgemeine Infos

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



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
seniorengerecht	✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
Öl	✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Das künftige Raumkonzept sieht einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, zwei Bäder, ein kleineres Zimmer sowie ein weiteres, etwas größeres Zimmer vor, das sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ca. 22 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse.

Das Hauptschlafzimmer mit ca. 21,74 m<sup>2</sup> verfügt über eine eigene Ankleide sowie ein angrenzendes Badezimmer mit Badewanne. So entsteht ein privater Rückzugsbereich mit hoher Wohnqualität und elegantem Komfort.



## Beschreibung

Teilausgebauter Dachterrassen-Traum mit zusätzlichem, noch auszubauendem Speicher sucht neue Eigentümerinnen oder Eigentümer, die dieses besondere Kleinod nach eigenen Vorstellungen fertigstellen und zugleich die Vorteile der Denkmalschutz-AfA für sich nutzen möchten.

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, in der Holbeinstraße 8 in Bogenhausen, entsteht im 5. Obergeschoss eine außergewöhnliche Dachterrassenwohnung mit insgesamt ca. 130,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche - durch die Zusammenlegung einer bereits teilausgebauten Dachgeschosswohnung mit einem angrenzenden Speicherbereich. So bietet sich die seltene Gelegenheit, ein besonderes Zuhause über den Dächern Bogenhausens nach eigenen Vorstellungen zu vollenden.

Die bereits fertiggestellte Dachterrasse mit ca. 19,26 m<sup>2</sup> eröffnet einen beeindruckenden Rundumblick über München – mit Sichtachsen unter anderem zum Prinzregententheater, zur Frauenkirche, zum Werksviertel und weit über die Dächer von Bogenhausen hinaus.

## Lage

Die Holbeinstraße zählt zu den Top-Adressen in München-Bogenhausen und verbindet ruhiges, gehobenes Wohnen mit exzellenter Anbindung. Die Umgebung ist geprägt von stilvollen Altbauten, gepflegten Grünanlagen und einer exklusiven Nachbarschaft.

Highlights wie das Prinzregentenbad, das Prinzregententheater sowie die Maximiliansanlagen sind fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Feinkost Käfer, befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Münchner Innenstadt, Marienplatz und Hauptbahnhof sind schnell erreichbar, ebenso der Flughafen München.

Eine der begehrtesten Wohnlagen Münchens – urban, ruhig und hochwertig zugleich.

## Sonstige Angaben

Da das Haus unter Denkmalschutz steht, können die Kosten für Sanierung und Ausbau steuerlich im Rahmen der Denkmal-AfA geltend gemacht werden. Damit ist das Objekt insbesondere für Käuferinnen und Käufer mit höherem Einkommen interessant, die eine besondere Immobilie in Bestlage suchen und zugleich die Möglichkeit nutzen möchten, Sanierungsaufwendungen steuerlich begünstigt umzusetzen.

Diese Wohnung richtet sich an anspruchsvolle Käufer, die kein Objekt „von der Stange“ suchen, sondern ein Zuhause nach eigenen Ansprüchen, Bedürfnissen und stilistischen Vorstellungen schaffen möchten – auf Wunsch begleitet durch ein erfahrenes Architekturbüro, das bereits mehrere Wohnungen im Haus saniert hat - ein Kostenvoranschlag zum Ausbau liegt bereits vor.



## Dachgeschoss zum Ausbau

Vorher - Nachher



[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)



[www.immobilienforum-schwabing.de](http://www.immobilienforum-schwabing.de)





