

## 80802 München / Schwabing

Lage, Lage, Lage! 2-Zimmer-Wohnung in direkter Lage am Englischen Garten zu verkaufen!



Kaufpreis  
**669.000 €**

Wohnfläche  
**65 m<sup>2</sup>**

Zimmer  
**2**

**Ihr Ansprechpartner**  
**Immobilienforum**  
**Schwabing Inh. Axel**  
**Dallmann**

Axel Dallmann  
089235193122  
a.dallmann@immobilienforum-  
schwabing.de

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Nutzfläche   | 10 m <sup>2</sup> |
| Wohnfläche   | 65 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| Schlafzimmer | 1                 |

### Energieausweis

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Art                       | Verbrauch         |
| Baujahr (Haus)            | 2011              |
| Wertklasse                | D                 |
| Gebäudeart                | Wohngebäude       |
| gültig bis                | 2028-09-26        |
| Primär-Energieträger      | ERDGAS_LEI<br>CHT |
| Energieverbrauchskennwert | 124.50            |

### Preise & Kosten

|                          |                                                                                                       |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hausgeld                 | 445 €                                                                                                 |
| Kaufpreis                | 669.000 €                                                                                             |
| Auss en-<br>Cour<br>tage | 2,38% incl.19%. MWST. des<br>notariellen Kaufpreises. In<br>gleicher Höhe für den<br>Verkäufer tätig. |
| Kaufpreis / qm           | 10.292,31 €                                                                                           |

### Zustand

|               |              |
|---------------|--------------|
| Baujahr       | 1968         |
| Zustand       | modernisiert |
| Verkaufstatus | offen        |

### Ausstattung

|                |                |
|----------------|----------------|
| Küche          | Einbauküche    |
| Befuerung      | Gas            |
| Heizungsart    | Zentralheizung |
| Kabel / Sat-TV | ja             |

### Objekt-Titel

Lage, Lage, Lage! 2-Zimmer-Wohnung in direkter Lage am Englischen Garten zu verkaufen!

### Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
LNTFBSXT  
.....

Objekt-Nr.:  
AD-1814  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von**  
**Volks- und Raiffeisenbanken**

Dieses Angebot befindet sich unmittelbar am Englischen Garten bzw. am Schwabinger Bach. Wer es ruhig und grün mag, ist in diesem Teil Schwabings genau richtig. Zur Fußgängerbrücke über den Schwabinger Bach sind es wenige Schritte, um dann am Kleinhesseloher See mit dem bekannten Seehaus, dem Monopteros oder den vielen Fußwegen die Annehmlichkeiten des Englischen Gartens genießen zu können. Weitere empfehlenswerte Restaurants sind im näheren Umfeld ebenfalls gut zu erreichen, ebenso die öffentlichen Verkehrsmittel ( Bus ca. 0,3m oder U-Bahn ca. 0,8 m). Die Verkehrsanbindung an das öffentliche Straßennetz ist ebenfalls sehr gut.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- sofort verfügbar!
- modernisierte, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung
- modern eingerichtete Einbauküche mit GS und WM (im Kaufpreis enthalten)
- Bad mit Fenster und Bad-/Duschwanne inkl. Granitverkleidungen
- kleine WEG mit 6 Eigentümern
- trockener, geräumiger Keller inkl. Stromanschluss
- charmante, historische Innentüren
- teilweise Parkettboden
- fest eingebauter Tresor
- lizenziertes Anwohnerparken vor dem Haus
- elektr. Rollläden

## Objektbeschreibung

---

Wohnen mit Blick zum Englischen Garten!

Wir bieten eine mietfreie, gute geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in bester Lage von München-Schwabing am Englischen Garten, vis a vis vom Schwabinger Bach, zum Verkauf an. Sie befindet sich in der Parterrelage einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit 6 Einheiten aus dem Baujahr 1968. Diese Immobilie zeichnet sich durch eine hochwertige Ausstattung aus, die einen angenehmen Wohnkomfort ermöglicht. Die Wohnfläche von ca. 65 m<sup>2</sup> verteilen sich auf ein großes Wohnzimmer, ein großes Schlafzimmer, eine Küche mit einem vernünftig dimensionierten Essplatz sowie auf ein Bad mit Fenster und eine großzügige Diele inkl. geräumigen Einbauschränke. Der Grundriss ist besonders gut für Singles und Paare geeignet. Die Nutzung als Kapitalanlage erscheint auch sinnvoll. Im Kaufpreis ist die Einbauküche inkl. Elektrogeräte enthalten.

## sonstige Angaben

---

Sehr geehrter Kunde,

gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung.

Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen und sind zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig für den Käufer und Verkäufer. Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern und Franchisegebern/-partnern.

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr.

Das Immobilienforum Schwabing ist eine Bürogemeinschaft selbstständiger Makler. Jeder Makler ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig.

Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer/selbständigem Immobilienmakler:

Axel Dallmann  
Selbstständiger Immobilienmakler (RE/MAX)  
Franz-Joseph-Straße 40  
80801 München  
Telefon: 089 235193122  
Telefax: 089 235193123  
Mobil: 0160 96696696  
mail: [a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de](mailto:a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de)  
[www.immobiliengforum-schwabing.de](http://www.immobiliengforum-schwabing.de)

Gewerbeamt: Landeshauptstadt München,  
Kreisverwaltungsreferat, Hauptabteilung I,  
Ruppertstr. 19, 80466 München  
USt-IdNr. DE271575241

## Impressionen







