



81549 München

Wohnen auf zwei Ebenen - Moderne Wohnung mit West-Loggia



795.000 €

Kaufpreis

138 m²

Wohnfläche

138,35 m²

Gesamtfläche

5

Zimmer



GRAF

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Christian Borbe

Tel.: 00498966676890

christian.borbe@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138 m ²
Nutzfläche	147,09 m ²
Gesamtfläche	138,35 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
Hausgeld	696,15 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19%

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.08.2035
Energieverbrauchskennwert	136.00
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	PELLET
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1963
Verkaufstatus	offen
Zustand	teil- / vollsaniert



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuerung

Pellet	✓
--------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süd-Westen	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- gepflegte Wohnanlage mit nur 15 Wohneinheiten
- ruhiger Innenhof mit Sandkasten im Vorgarten
- Außenstellplatz im Innenhof
- Pellet-Heizung (Baujahr: 2008)
- Wohnung auf zwei Ebenen Erdgeschoss und Souterrain
- West Loggia
- Markise im Loggia-Bereich
- manuelle Jalousien
- doppelverglaste Kunststofffenster
- stilvoller Parkettboden
- gefliester Eingangsbereich
- Holzbalken im Wohnbereich
- Küche mit Schiebetüre
- Einbauküche mit Elektrogeräten (Edelstahl Kochfeld, Neff Mikrowelle, Bosch Ofen)
- Badezimmer mit Tageslicht
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Wanne
- Gäste-WC gefliest
- Waschmaschine im Untergeschoss
- im Untergeschoss: Türe mit Zugang zum Keller
- im Untergeschoss: praktische Waschtische



Beschreibung

Diese charmante 5-Zimmer-Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, Erdgeschoss und Souterrain, und bietet ein außergewöhnliches Wohnkonzept mit viel Platz und einer stilvollen Atmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein gefliester Eingangsbereich mit Gäste-WC sowie einer praktischen Abstellkammer. Die abgeschlossene Küche ist mit einer hochwertigen Einbauküche und Markengeräten ausgestattet und bietet angenehmen Komfort im Alltag. Der angrenzende Wohn und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während Parkettboden und sichtbare Holzbalken dem Raum eine besondere, elegante Ausstrahlung verleihen. Von hier aus gelangen Sie auf die West-Loggia, die zum Entspannen einlädt. Der Essbereich eröffnet zudem den Zugang in den unteren Bereich der Wohnung.

Im Erdgeschoss befinden sich darüber hinaus zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder, Gäste oder Arbeitszimmer eignen. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Badezimmer mit Tageslicht.

Über eine stilvolle Treppe erreichen Sie das großzügige Souterrain. Hier erwartet Sie ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiterer großer Hobby- oder Multifunktionsraum mit integrierter Waschtheke. Dieser Bereich verfügt zudem über einen direkten Zugang zum Keller und bietet dadurch zusätzlichen praktischen Nutzen.

Lage

Die Wohnung liegt im südöstlichen Münchner Stadtgebiet in einem ruhigen Teil von Ramersdorf-Perlach, direkt angrenzend an das lebendige Giesing. Das Viertel kombiniert die ruhige Atmosphäre eines gewachsenen Wohngebiets mit der unmittelbaren Nähe zu urbanen Strukturen. Giesing selbst blickt auf eine lange Geschichte zurück und war früher ein eigenständiges Dorf, das im 19. Jahrhundert zu einem wichtigen Stadtteil Münchens wurde. Heute prägt das Viertel eine gelungene Mischung aus traditioneller Wohnbebauung, modernen Mehrfamilienhäusern und kleinen Geschäften, was eine hohe Lebensqualität bietet.

Durch die Lage sind alle Vorteile von Giesing schnell erreichbar. Der Giesinger Bahnhof ist fußläufig erreichbar und bietet beste Anbindung an S-Bahn und Regionalzüge, sodass die Münchner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar ist. Gleichzeitig profitieren Bewohner von Ramersdorf-Perlach von ruhigen Straßen, grünen Innenhöfen und einem familienfreundlichen Umfeld.

Die Infrastruktur ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, ebenso Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung. Öffentliche Verkehrsmittel, Fahrradwege und schnelle Verbindungen zu Hauptverkehrsachsen sorgen dafür, dass sowohl der Alltag als auch längere Strecken komfortabel und schnell bewältigt werden können. Damit bietet diese Lage die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen, städtischer Nähe und optimaler Erreichbarkeit.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 16.8.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 136.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist E.



***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,98 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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.

Christian Borbe
Geschäftsleiter

T +49 89 66 67 68 90

M +49 152 256 930 24

christian.borbe@grafimmo.de