81479 München

Penthouse | Dachterrasse | Top ruhig + Blick in den grünen Park | zum Neuausbau ohne Kompromisse



Kaufpreis
299.000 €

Wohnfläche
55,2 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

B.I.M. Bertol Immobilien Management e.K.

Peter Buchwald
089 544 799 80
pb@team-bim.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55,2 m²
Zimmer	2
Gesamtfläche	63 m²
Schlafzimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
provisionspflichtig	Ja
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	50.000 €

Zustand

Baujahr	1966

Austattung

Befeuerung	Öl Pellet
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Tief-Garage

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2006
Wertklasse	E
mit Warmwasser	Ja
Primär-Energieträger	Öl, Pellets
Energieverbrauchkennwert	138,00

Objekt-Titel

Penthouse | Dachterrasse | Top ruhig + Blick in den grünen Park | zum Neuausbau ohne Kompromisse

Lage-Beschreibung

Grün vor der Tür, die Isar nahe und München rundherum.

Die Wohnung liegt unmittelbar am Siemenspark. Der Zugang in den Park befindet sich praktisch um die Ecke. Von der Dachterrasse und aus den Wohnräumen blickt man nicht auf dichte Bebauung, sondern in alten Baumbestand und großzügige Grünflächen.

Online-ID:
DQVXVDCW

Objekt-Nr.:
A 6527

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Lage verbindet damit zwei Dinge, die in München selten zusammenkommen: städtisches Wohnen und eine außergewöhnlich ruhige, grüne Umgebung. Auch die Isar ist gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr befinden sich im Umfeld.

Wer nach Hause kommen und trotzdem das Gefühl haben möchte, ein Stück aus der Stadt herauszurücken, findet hier eine ausgesprochen angenehme Wohnlage.

Objektbeschreibung

Penthouse-Juwel am Siemenspark | Dachterrasse | entkernt = neu gestalten statt Kompromisse übernehmen

Manche Wohnungen kauft man fertig. Diese kauft man, weil man sie genau so machen möchte, wie sie zu einem selbst passt.

Ganz oben, mit herrlichem Blick ins Grün und einer außergewöhnlich gut nutzbaren Dachterrasse, wartet dieses 2-Zimmer-Penthouse auf seinen kompletten Neuanfang. Die Wohnung wurde weitgehend entkernt. Böden, Bad, Elektrik, Heizkörper, Türen und Oberflächen können konsequent neu aufgebaut werden – ohne Rücksicht auf den Geschmack eines Vorbesitzers.

Das Entscheidende ist bereits da: die ruhige Lage direkt am Siemenspark, ein funktionaler Grundriss, große Fensterflächen, eine Dachterrasse mit überdachtem Bereich und der freie Blick in alten Baumbestand. Die hochwertigen Fenster mit UNIGLAS-TOP-Wärmeschutz-Isolierverglasung wurden 2012 erneuert.

Für den Innenausbau liegt bereits ein umfassendes Angebot in einer Größenordnung von rund 106.000 EUR vor. Es dient als belastbare Orientierung; selbstverständlich kann der Käufer Ausstattung, Materialien und Grundrissdetails nach eigenen Vorstellungen planen und vergeben.

Der besondere Vorteil dieser Konstellation: Sie kaufen nicht teuer den Geschmack eines anderen mit, um ihn anschließend wieder herauszureißen. Sie investieren gezielt in Ihren eigenen Ausbau – und schaffen eine Wohnung, die am Ende wirklich Ihre ist.

Das Besondere auf einen Blick
• Penthouse-/Dachgeschosslage mit weitem Blick in den grünen Park
• großzügige, teilweise überdachte Dachterrasse
• absolut ruhige Wohnlage – der Einstieg in den Siemenspark liegt praktisch um die Ecke
• weitgehend entkernter Zustand: konsequenter Neuaufbau statt Kompromiss-Sanierung
• funktionaler 2-Zimmer-Grundriss mit separater Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Bad und Diele
• alternativer Planungsvorschlag mit offenem Wohn-/Ess-/Kochbereich und Bad mit Fenster vorhanden
• hochwertige Fenster und Balkontüren 2012 erneuert
• überlanger Tiefgaragen-Einzelstellplatz mit ca. 8 m Tiefe
• gepflegte Wohnanlage und gepflegtes Treppenhaus
• sofort frei mit Kaufpreiszahlung

Kaufpreis
Wohnung: 299.5000 EUR
Tiefgaragen-Einzelstellplatz: 35.000 EUR
Gesamtkaufpreis: 334.000 EUR

Käuferprovision
3% inkl. MwSt. Beteiligung gem. § 656d BGB

Hinweis zum Energieausweis: Baujahr Gebäude 1966, Wärmeerzeuger 2001.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Wir verwenden KI-gestützte Anwendungen.

sonstige Angaben

Ausstattung / Sanierung

Die Wohnung wird im weitgehend entkernten Zustand verkauft. Dadurch ist der Käufer bei der Neuherstellung des Innenausbaus weitgehend frei. Das vorliegende Sanierungsangebot umfasst unter anderem Bad, Elektrik, Estrich/Trittschalldämmung, Parkett- und Fliesenarbeiten, neue Wohnungseingangs- und Innentüren, Heizkörper und Leitungen, Küchenanschlüsse sowie die vollständige Überarbeitung der Wand- und Deckenflächen.

Die im Exposé gezeigten möblierten Darstellungen sind Visualisierungen und dienen ausschließlich dazu, mögliche Raumwirkungen und Gestaltungsideen zu zeigen.

Der alternative Grundriss ist ein unverbindlicher Planungsvorschlag und steht unter dem Vorbehalt der technischen, baurechtlichen und gegebenenfalls WEG-rechtlichen Prüfung.

Impressionen










KI modifiziert




KI modifiziert








Terrasse
Küche
Wohnraum
Bad
Flur
Schlafen


Terrasse
Neues Bad
Flur / Garderobe
Wohnraum mit Küche
Schlafen