81679 München

Preis reduziert! Kernsanierte 4 Zimmer Loggia Wohnung in der Holbein Straße



Kaufpreis
1.649.000 €

Wohnfläche
112,84 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh. Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge
089235193122
a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	2,51 m²
Wohnfläche	112,84 m²
Zimmer	4
Gesamtfläche	115,35 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	4,64 m²

Preise & Kosten

Hausgeld	512 €
Kaufpreis	1.649.000 €
Außencourtage	1% zuzügl. MwSt. des beglaubigten Kaufpreises
Kaufpreis / qm	16.129,03 €

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1904
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	offen

Austattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
WG-geeignet	Ja
Kabel / Sat-TV	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
seniorengerecht	Ja

Ausstattungs-Beschreibung

In der Wohnung wurde im Zuge der Sanierung hochwertiges Eichen Vollparkett verlegt.

Ein besonderer Komfort ist der Personenaufzug, der direkt vor die Wohnung führt. Der Aufzug wird in den kommenden Wochen erneuert und bietet anschließend zusätzlichen zeitgemäßen Komfort.

Das Dach des Gebäudes wurde 2023 vollständig erneuert. Ein Glasfaseranschluss sorgt für eine moderne und leistungsfähige digitale Infrastruktur.

Objekt-Titel

Preis reduziert! Kernsanierte 4 Zimmer Loggia Wohnung in der Holbein Straße

Lage-Beschreibung

Online-ID: RMDFTGSE

Objekt-Nr.: AH-1838

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

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.

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, im Herzen von Bogenhausen, präsentiert sich diese kernsanierte 4-Zimmer-Wohnung in einem wunderschönen, denkmalgeschützten Altbau. Die Sanierung wurde mit hohen Ansprüchen ausgeführt und verbindet den besonderen Charme des historischen Gebäudes mit modernstem Neubau-Standard.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss und besticht durch eine großzügige, zeitgemäße Neuplanung des Grundrisses. Durch das Öffnen bestehender Strukturen entstand ein weitläufiger Wohn- und Essbereich mit offener Küche und direktem Zugang zur Loggia – ein einladender Mittelpunkt mit besonderer Wohnqualität. Die Deckenhöhe ist 2,40 Meter - das nur zur Info.

Die Gesamt-Nutzfläche beträgt ca. 115,35 m². Das großzügige Hauptschlafzimmer mit ca. 20 m² bietet viel Raum - auch für Einbauschränke. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Kinder-, Gästezimmer oder praktisches Homeoffice nutzen.

Es gibt ein Tageslicht Bad mit Toilette und Waschbecken sowie Anschluss für einen Waschtrockner. Im zweiten Badezimmer ist eine große, bodentiefe Dusche sowie eine zweite Toilette und WC.

Die Kombination aus erstklassiger Lage, historischem Altbaucharme des Hauses, vollständig erneuerter Bausubstanz und hochwertigem Neubau-Standard macht diese Wohnung zu einem außergewöhnlichen Zuhause in Bogenhausen.

sonstige Angaben

Im Gebäude sind insgesamt 8 Wohneinheiten und 3 Gewerbeeinheiten, die aber privat genutzt werden (WEG).

Im Nachbarhaus gibt es einen Tiefgaragenstellplatz, der angemietet werden kann. Miethöhe: 210 € pro Monat.

Die Höhe des monatlichen Hausgeldes ist 512 €.

Hier ein Videoclip zu diesem schönen Objekt:

https://youtube.com/shorts/HS4k8PEYXjs

Impressionen









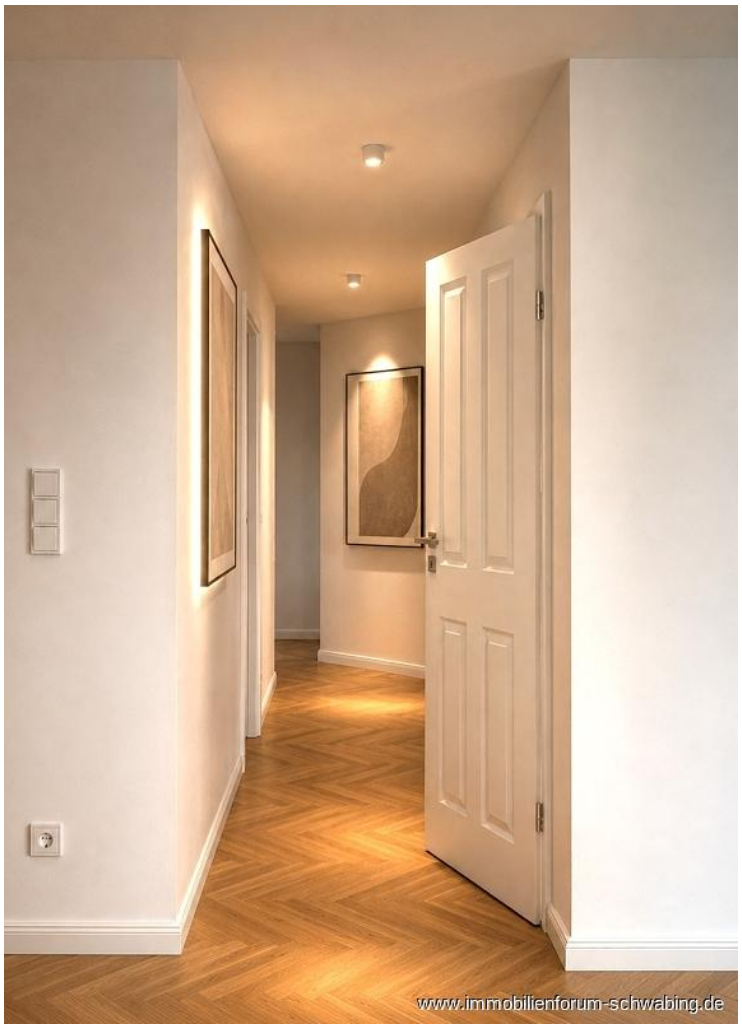



www.immobilienforum-schwabing.de


www.immobilienforum-schwabing.de


www.immobilienforum-schwabing.de


www.immobilienforum-schwabing.de


www.immobilienforum-schwabing.de


www.immobilienforum-schwabing.de