80804 München

Raritäten-Dachgeschosswohnung in U-Bahnähe

Kaufpreis
898.000 €

Wohnfläche
101,81 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	107,22 m²
Wohnfläche	101,81 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	101.81

Preise & Kosten

Hausgeld	641 €
Kaufpreis	898.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	25.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2012
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	28.03.2033
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	88.06

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat Parkett
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Westen

Objekt-Titel

Raritäten-Dachgeschosswohnung in U-Bahnähe

Lage-Beschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in begehrter Wohnlage im nördlichen München-Schwabing und verbindet urbanes Lebensgefühl mit hohem Freizeit- und Erholungswert.

Online-ID:
LBVAMNZR

Objekt-Nr.:
8368-SK

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Nur wenige Gehminuten entfernt lädt der weitläufige Luitpoldpark mit seinen großzügigen Grünflächen, altem Baumbestand und dem Luitpoldhügel zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Ebenfalls schnell erreichbar ist der berühmte Olympiapark München mit seinen vielfältigen Freizeit-, Sport- und Kulturangeboten sowie der Olympiasee-Kulisse. Ergänzt wird das Naherholungsangebot durch die Nähe zum Englischer Garten, einer der größten innerstädtischen Parks Europas.

Eine hervorragende Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene U-Bahn-Station am Scheidplatz gewährleistet. Von hier aus bestehen optimale Verbindungen in die Münchner Innenstadt, zur Universität sowie in Richtung Norden und Westen der Stadt. Mehrere Bus- und Tramlinien ergänzen die ausgezeichnete Infrastruktur.

Auch die Nahversorgung lässt keine Wünsche offen: Rund um das Areal des modernen Andaz Munich Schwabinger Tor – Teil des Quartiers „Schwabinger Tor“ – finden sich hochwertige Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Feinkostläden sowie eine vielfältige Gastronomie. Cafés, Restaurants und kleine Boutiquen prägen zusätzlich das lebendige Straßenbild. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Die Kombination aus gewachsener Schwabinger Struktur, urbaner Infrastruktur, exzellenter Verkehrsanbindung und unmittelbarer Nähe zu bedeutenden Grün- und Freizeitflächen macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Wohnlagen im Münchner Norden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Wohnfläche: ca. 102 m²
- 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung
- Großer Südwestbalkon mit schönem Ausblick
- Aufzug im Haus
- Fernwärme-Heizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Großzügige Diele
- Abstellkammer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Großes, helles Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon
- Kellerabteil
- 1 Tiefgaragenstellplatz à 25.000 ,- EUR

Objektbeschreibung

Diese großzügige und optionale 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 102 m² Wohnfläche überzeugt durch ihre helle Atmosphäre, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitiges Gestaltungspotenzial. Sie befindet sich im 3. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Beim Betreten gelangen Sie zunächst in die großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Ein praktischer Abstellraum sorgt für zusätzlichen Stauraum. Über den anschließenden Flur erschließen sich zwei gut geschnittene Zimmer, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC.

Der großzügige Essbereich geht fließend in das ca. 32 m² große Wohnzimmer über und schafft eine offene, einladende Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die separate Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet einen praktischen Schnitt.

Besonderes Potenzial bietet die Möglichkeit einer Umgestaltung zur 4-Zimmer-Wohnung. Hierbei kann die bisherige Küche als zusätzliches Zimmer genutzt und eine offene Küche in den großzügigen Wohnbereich integriert werden. Dadurch entstehen drei separate Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer sowie ein großzügiger Wohn-/Kochbereich. Ein entsprechender Grundrissvorschlag veranschaulicht diese mögliche Aufteilung.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil, ein Waschraum sowie ein TG-Einzelstellplatz.

Die Immobilie ist seit 01.06.2014 vermietet:
Kaltmiete: 1.150 €
Nebenkosten: 250 €
TG-Stellplatz: 50 €
Gesamtmiete: 1.450 €

Kaufpreis:
898.000 € Wohnung + 25.000 € TG-Stellplatz = 923.000 €

Hinweis: Die dargestellte 4-Zimmer-Aufteilung ist ein unverbindlicher Gestaltungsvorschlag. Die tatsächliche Umsetzbarkeit ist vom Käufer hinsichtlich baulicher und ggf. genehmigungsrechtlicher Voraussetzungen eigenständig zu prüfen.

sonstige Angaben

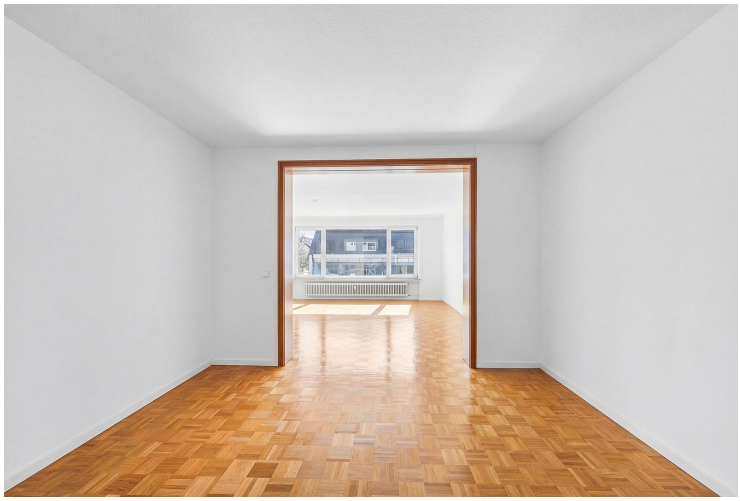
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.3.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 88.06 kwh/(m^2*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. 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.

Impressionen



Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 395 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de