

80637 München

Reduzierter Preis: Helle 3,5-Zimmer-Maisonette in bester Lage von Gern - vermietet



Kaufpreis
720.000 €

Wohnfläche
85 m²

Zimmer
3,5

Ihr Ansprechpartner
Immobilienforum
Schwabing Inh. Axel
Dallmann

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m ²
Zimmer	3,5
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	137.83

Preise & Kosten

Hausgeld	524 €
Kaufpreis	720.000 €
Aussen-Courtage	2 % des beglaubigten Kaufpreises zuzüglich MwSt.
Kaufpreis / qm	8.470,59 €
Mieteinnahmen ist	19.380 €

Zustand

Baujahr	1986
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
Gartennutzung	ja

Objekt-Titel

Reduzierter Preis: Helle 3,5-Zimmer-Maisonette in bester Lage von Gern - vermietet

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Gern, in unmittelbarer Nähe der historischen Villenkolonie Gern aus dem Jahr 1892. Die charmante Reihenhaussiedlung prägt bis heute den besonderen Charakter des Viertels.

Online-ID:
CAPTGLLE

Objekt-Nr.:
AH-1799



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

Die U-Bahn-Station Gern ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und bietet mit der U1 eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch das beliebte Dantebad sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die hervorragende Fahrradverbindung: Über ruhige Wege gelangt man bequem zum Olympiapark und weiter nach Schwabing. Auch der Schlosspark Nymphenburg ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Ausstattungs-Beschreibung

Im Zuge eines umfassenden Umbaus im Jahr 1999 wurde die Wohnung vollständig neu gestaltet. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer komfortablen Fußbodenheizung sowie einem beheizbaren Handtuchhalter ausgestattet. Der Toilettenbereich ist dabei dezent vom übrigen Badbereich abgetrennt und es gibt einen Waschmaschinenanschluss.

Mit Ausnahme des Badezimmers sind im unteren Geschoss sämtliche Räume mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. In der Galerie sorgt ein helle Wollteppichboden für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die offene, vollständig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und verfügt über hochwertige Elektrogeräte, darunter eine Spülmaschine von Miele.

Zur Wohnung gehören zudem ein trockener Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder und ein Hauswirtschaftsraum, in dem gegebenenfalls eine Waschmaschine /Trockner aufgestellt werden kann.

Objektbeschreibung

Jetzt zum deutlich reduzierten Preis: Zum Verkauf steht eine helle und außergewöhnlich ruhige 3,5-Zimmer Maisonette Wohnung in bester Lage von München-Gern. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Durch einen umfassenden Umbau im Jahr 1999 entstand ein charmantes und zugleich flexibel nutzbares Wohnkonzept über zwei Ebenen.

Im unteren Geschoss liegt ein Schlafzimmer mit Blick in den sehr ruhigen Innenhof, ausgestattet mit einem großzügigen Einbauschränk. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einem abgetrennten WC.

Der Wohn-Essbereich mit offener Küche überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre: Zwei nach Westen ausgerichtete Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum zusammen mit der hell gestalteten Küche eine angenehme Wohnqualität. Die individuell gestaltete Treppe führt von hier in das Obergeschoss und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter der Wohnung.

Ein Highlight der Wohnung ist die helle und großzügige Galerie im Obergeschoss: Zwei große, nebeneinanderliegende Dachfenster eröffnen einen schönen Blick auf die umliegenden Bäume und die Dächer von Gern. Aktuell befinden sich hier das Wohnzimmer sowie im Nebenraum ein weiteres kleines Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschränk.

sonstige Angaben

Es gibt eine Garage. Der dortige Duplex-Stellplatz wird - wie die anderen Stellplätze auch - zum Abstellen u.a von Fahrrädern genutzt und ist für große Autos nicht geeignet.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet die Möglichkeit, im Dachgeschoss einen Balkon in Form einer Dachgaube bzw. eines Austritts zu realisieren. Die Zeichnung eines Architekten liegt bereits vor. Zusätzlich wurden Wasseranschlüsse bis in das Dachgeschoss geführt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das bestehende Duschbad zu einem Bad mit Dusche und Badewanne zu erweitern, da die notwendigen Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Zudem gibt es ein trockenes Kellerabteil und einen Hauswirtschaftsraum im Keller, wo gegebenenfalls eine Waschmaschine / Trockner aufgestellt werden können.

Die Wohnung ist vermietet (Nettokaltmiete: 1.624,25 €). Kündigungsfrist bei Eigenbedarf: 9 Monate. Höhe der Rücklagen: 23.366 €.

Impressionen









Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster
Flurkarte 1:1000

Flurstück: 354/146
Gemarkung: Nymphenburg

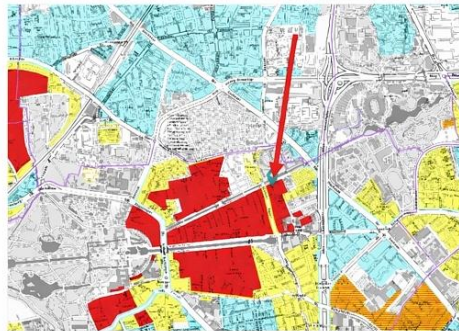
Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

Erstellt am 04.03.2028



Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

WOHNLAGENKLASSIFIKATION

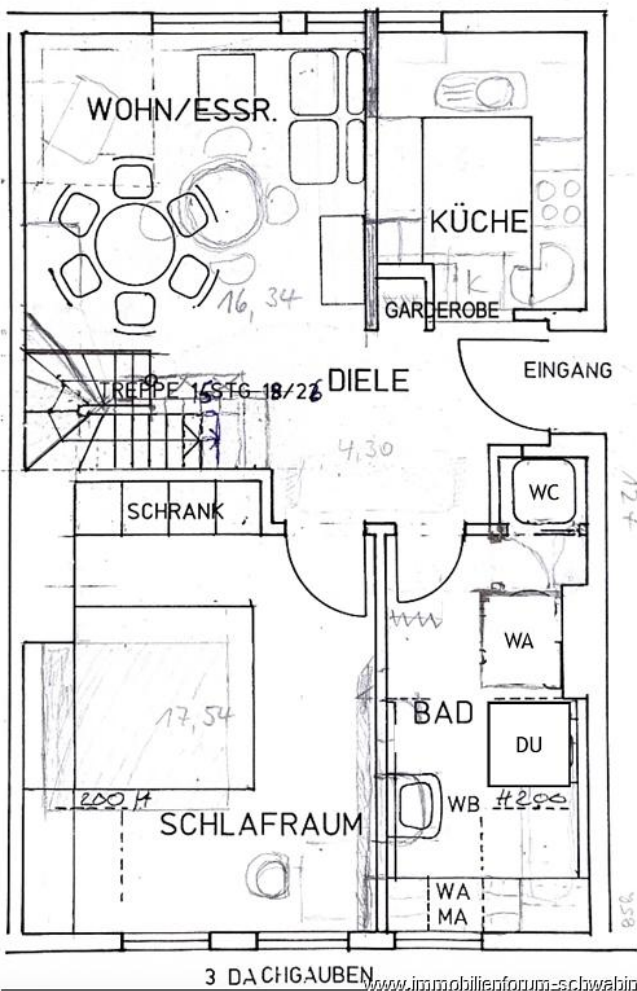


- Durchschnittliche Lage
- Gute Lage
- Gute zentrale Lage
- Beste Lage

Quelle: Kommunalreferat München

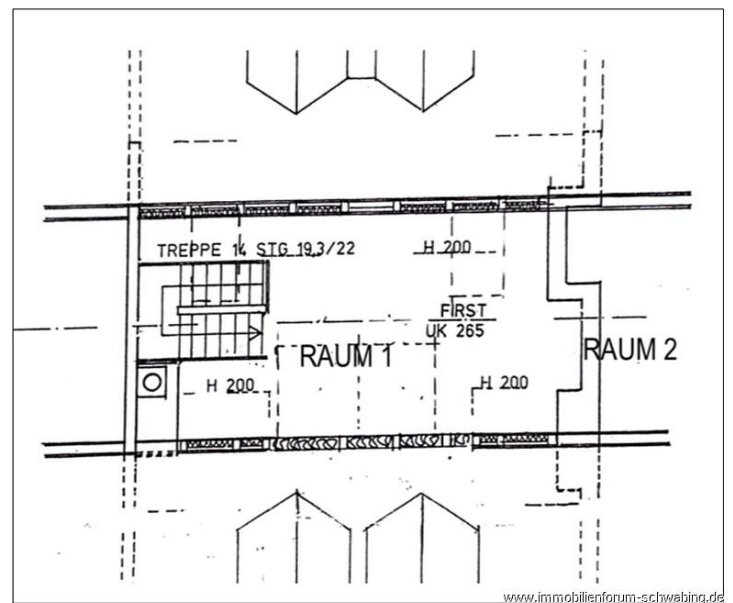
www.immobiliengforum-schwabing.de

www.immobiliengforum-schwabing.de



3 DACHGAUBEN

www.immobiliengforum-schwabing.de



www.immobiliengforum-schwabing.de