



81379 München / Thalkirchen

Verwirklichen Sie Ihren Wohnraum - potentialreiche Altbau Maisonette-Dachgeschosswohnung



1.050.000 €

Kaufpreis

150 m²

Wohnfläche

6

Zimmer

DALEXIS
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

DALEXIS IMMOBILIENSERVICE GmbH

Florian Bauer
Tel.: 00498003253947
fb@dalexis-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	150 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	150

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.050.000 €
Hausgeld	590 €
Aussen-Courtage	2,38% inkl.19%
Courtage-Hinweis	Das Angebot ist

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1926
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1926
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Heizungsart

Etagenheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Dachform

Satteldach ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 6-Zimmer Altbau-Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung
- derzeit 2 getrennte Einheiten im 3. und 4. OG
- interne Verbindungstreppe ist vorhanden.
- Renovierungs-/Sanierungsbedürftig!
- Denkmalgeschützter Altbau von 1927 von Architekt Oswald Bieber.
- Gas-Etagenheizungen (ca. 2007)
- doppelt verglaste Holzfenster
- Fischgrätparkett im 3. OG /Fertigparkett/Dielen im DG
- Dachgeschosseinheit sofort verfügbar / Einheit im 3. OG ist vermietet.
- ca. 8 qm Kellerraum, Gemeinschaftsgarten im Innenhof
- sehr gute Infrastruktur und hoher Freizeitwert
- Denkmalschutzobjekt - kein Energieausweis notwendig



Beschreibung

Wir präsentieren eine schöne Maisonette-Dachgeschosswohnung im 3 und 4. OG eines denkmalgeschützten Mehrfamilienhauses in München-Thalkirchen. Das Ensemble wurde ca. 1926 von Oswald E. Bieber entworfen. Er entwarf ua. zusammen mit Bernhard Borst die BORSTEI an der Dachauerstrasse.

Zur zukünftigen Nutzung sind Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen erforderlich!

Die grundbuchamtlich als eine Wohnung geführte Einheit ist derzeit in 2 Wohneinheiten aufgeteilt, wobei die Einheit im 3. OG vermietet ist.
Die Wohnung im DG ist nun frei und kann selbst genutzt oder vermietet werden. Perspektivisch kann die Wohnung ggf. wieder als eine Maisonettewohnung genutzt werden. Die interne Verbindungstreppe ist vorhanden.

Der Grundriss im 3. OG

Zentraler Flur mit Zugang zum 1. Schlafzimmer, der Küche, dem großen (schon etwas älteren) Tageslichtbad, dem 2. Schlafzimmer und dem Wohnbereich.

In der Wohnung liegt altes Fischgrätparkett.

Hinter dem Wohnbereich befindet sich die Verbindungstreppe mit einer Dachgaube, welche derzeit als 2. Fluchtweg für die obere Einheit dient.

Der Grundriss im DG/4. OG

Die Dachgeschosswohnung erstreckt sich über die gesamte Breite des Hauses.

Offener Wohn-/Ess-Kochbereich mit kleiner Empore und kleiner Küchenzeile

Tageslichtbad (sanierungsbedürftig), ein Durchgangszimmer (Ankleide/Homeoffice) mit kleiner Empore und das Schlafzimmer mit der Fluchtwegstreppe ins 3. OG.

Im Dachgeschoss liegt Fertigparkett bzw. Eichendielen

Es könnte im Wohnbereich ggf. ein geschlossener Holzkamin (Schwedenofen) installiert werden.

Die Warmwasserversorgung und Heizung wird jeweils über eine eigene Gas-Etagetherme (Bj. 2007) gewährleistet.

Im Untergeschoss steht ein Kellerraum zur Verfügung.

Die Wohnfläche im 3. OG beträgt ca. 78 qm / die Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche mit ca. 72 qm (Grundfläche ca. 92qm) (plus derzeit ungenutzten Treppenbereich mit ca. 5qm) - gesamt somit ca. 150+ qm Wohnfläche.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu.

Lage

Das Objekt befindet sich in Thalkirchen, einem begehrten Stadtteil im Süden der Landeshauptstadt München. Die Isarauen mit dem Flaucher, dem Tierpark und der Floßlände machen Thalkirchen zu einem Stadtteil mit hohem Wohn-, Erholungs- und Freizeitwert.

Die U-Bahnhaltestelle Thalkirchen (Linie U3) befindet sich unmittelbar vor dem Objekt. Diverse Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs erreicht man fußläufig. Die Autobahnen A8, A95, A96 und A995 sind jeweils nur wenige Fahrminuten entfernt.

Der an der Isar gelegene Hinterbrühl See lädt im Sommer zum Baden und im Winter zum Eisstockschießen ein. Das ca. 10 Gehminuten entfernte Naturbad Maria Einsiedel ist eines der schönsten Freibäder Münchens. Nicht nur die beliebte Isar mit dem Flaucher, sondern auch der bekannte Tierpark Hellabrunn ist in ca. 5 bis 7 Minuten zu Fuß zu erreichen und das ganze Jahr



über ein beliebtes Ausflugsziel für Groß und Klein. Mit dem Fahrrad kann man sowohl nach Süden als auch nach Norden entlang an der Isar schöne Radtouren unternehmen.

Sowohl mit dem Fahrrad, den öffentlichen Verkehrsmitteln und dem Auto erreicht man die Innenstadt in kürzester Zeit.

Der Gasteig HP8 ist fußläufig erreichbar; diverse Kliniken befinden sich in der unmittelbaren Nähe. Auf dem Thalkirchener Platz findet wöchentlich ein Markt statt.

In Summe eine schöne Wohnlage mit sehr guter Anbindung an die City und das Umland.







































