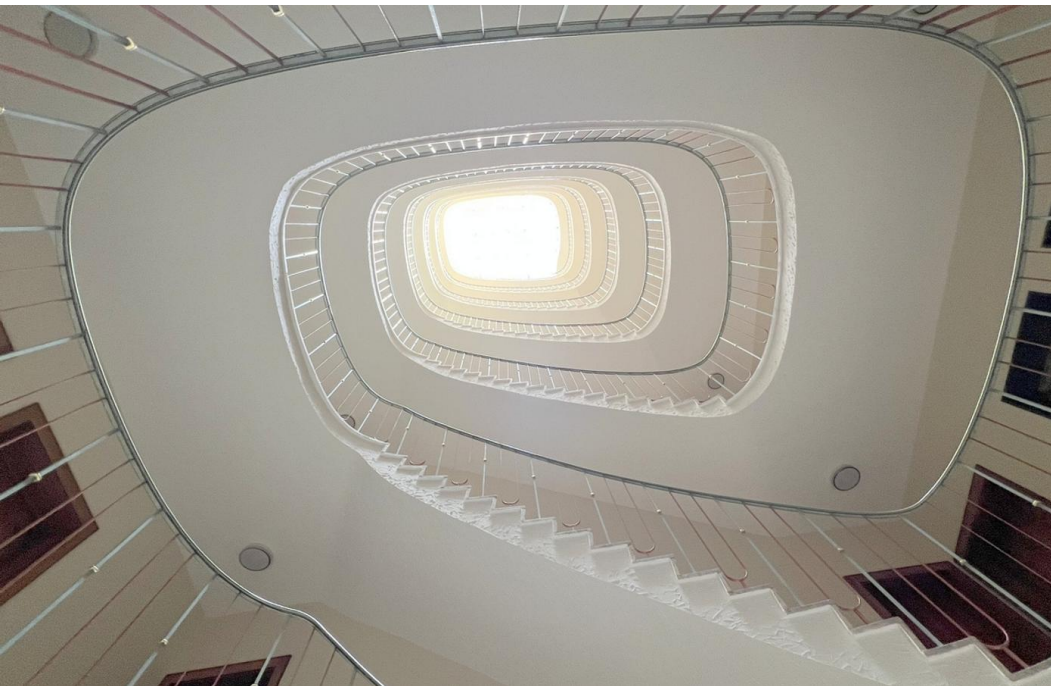


80797 München

Riesige Wohnung in Toplage Maxvorstadt



Kaufpreis
1.540.000 €

Wohnfläche
176 m²

Zimmer
6

Ihr Ansprechpartner
Immobilien Zippold GmbH

Wolfgang Rieger
08917958199
w.rieger@immobilien-zippold.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	176 m ²
separate WCs	1
Zimmer	6
Badezimmer	2
Schlafzimmer	3
Wohneinheiten	2
Balkon / Terrassenfläche	21 m ²

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.540.000 €
Aussen	1,785 % anteilige halbe
-	Käuferprovision incl. 19 %
Courta	MWSt
ge	
Kaufpreis / qm	8.750 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1961
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-06-07
Primär-Energieträger	KWK_REGENE RATIV
Energieverbrauchskennwert	114.10

Zustand

Baujahr	1961
Zustand	renovierungsbedürftig
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befuerung	Blockheizkraftwerk
Heizungsart	Zentralheizung

Objekt-Titel

Riesige Wohnung in Toplage Maxvorstadt

Ausstattungs-Beschreibung

.....
Online-ID:
PPWRMYQX
.....

Objekt-Nr.:
48185WR
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

- Sanierungsbedürftige Wohnung mit West- und Südausrichtung
- Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten
- Deckenhöhe in der ganzen Wohnung durchgehend 2,80 m
- Mehrere Rundbogenelemente
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Drei Loggien
- Zwei Kellerabteile

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 114.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1961.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Die Wohnung ist derzeit leer und unvermietet. Sie befindet sich in dem Originalzustand aus den 60er Jahren bzw. in dem Zustand des Jahres 1997 nach Zusammenlegung. Insofern besteht ein Sanierungsbedarf. Die nicht tragenden Leichtbauwände können ohne Probleme entfernt oder versetzt werden (siehe Möblierungsbeispiele).

Wohnungen dieser Größe haben in der Innenstadt in München Seltenheitswert. Das Objekt eignet sich sowohl für Bauträger und andere Investoren, die in urbaner und guter Lage eine große Wohnung suchen, als auch für Eigennutzer, insbesondere Familien, die Wert auf großzügiges Wohnen in der Stadt legen.

Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Sie dienen nur der Information. Eine Gewährleistung für die Beschaffenheit und die Maße wird nicht übernommen. Dies gilt auch für die Realisierung der Grundrissbeispiele. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Inanspruchnahme unserer Leistungen, d. h. durch den Nachweis oder die Vermittlung zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende halbe Provision in Höhe von 1,785 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Lage-Beschreibung

Das Stadtviertel Maxvorstadt, das einen sehr guten Ruf weit über die Stadtgrenzen hinaus genießt, gilt als eines der angesagtesten Viertel in München. Hier sind Kunst und Wissenschaft zu Hause. Junges und älteres Publikum schätzen die Vielzahl an kulturellen Angeboten, vor allem die zahlreichen Museen wie die Pinakotheken, den weltbekannten Königsplatz mit seiner Glyptothek und die Flaniermeile Ludwigstraße. Konzentriert findet in diesem Viertel auch studentisches Leben statt. Dort befinden sich als Exzellenzuniversitäten die Ludwig-Maximilians-Universität München, die Technische Universität München und die Hochschule München mit ihren umfangreichen Studienangeboten. Zahlreiche Restaurants und Kneipen tragen zum lebendigen Charakter des Viertels bei. Die öffentliche Verkehrsanbindung mit der U-Bahn (U2 und U7), Trambahn (Linien 20, 21) und Bus (154) ist hervorragend.

Objektbeschreibung

In einem sehr ansprechenden 7-stöckigen Mehrfamilienhaus mit 46 Wohneinheiten stehen ca. 180 m² Wohnfläche zum Verkauf. Das solide gebaute Wohnhaus (kein Plattenbau) aus den 60er Jahren ist straßenseits etwas von der Nachbarbebauung zurückversetzt, grenzt somit nicht unmittelbar an den Gehsteig an, was ihm einen eigenständigen Charakter verleiht. Hofseits befinden sich die Nachbargebäude in für Innenstadtlagen relativ großer Distanz, umgeben von viel Grün.

Der Straßeneingang oder der Eingang vom Innenhof führt in ein architektonisch sehr interessant gestaltetes, geschwungenes Treppenhaus, das durch eine Glaskuppel erhellt ist und in dessen Erdgeschoß ein kleiner Brunnen für exklusives Ambiente sorgt. Zu den einzelnen Stockwerken gelangen Sie bequem über die beiden vorhandenen Aufzüge.

Die Voreigentümer haben zwei etwa gleich große Drei-Zimmerwohnungen zu einer Wohneinheit zusammengefasst. Somit steht eine Wohnfläche von 176 m² zur Verfügung. Gegenwärtig gibt es sechs Wohnräume unterschiedlicher Größe, außerdem zwei Zimmer mit Anschlüssen für Küchengeräte, zwei innenliegende Bäder, ein WC mit Fenster und einen Abstellraum. Die Räume sind durch einen gemeinsamen Flur mit mehreren Rundbogenelementen verbunden. Drei etwa gleich große Loggien mit Süd-bzw. Westausrichtung runden das Angebot ab. Zur Wohneinheit gehören auch zwei große Kellerräume.

Das Belassen dieser Raumaufteilung ist allerdings nicht zwingend. Vielmehr erlauben die baulichen Gegebenheiten und die große Wohnfläche eine Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Sie können eine ganz neue Raumaufteilung entsprechend Ihren Wünschen und individuellen Bedürfnissen vornehmen. Der Phantasie des neuen Eigentümers sind kaum Grenzen gesetzt. Somit bietet die sanierungsbedürftige Wohnung ein hohes Potential, was die Raumaufteilung und die Ausstattung Ihrer Wohnung betrifft. Zwei Grundrissbeispiele mit Möblierung, die der Bildergalerie beigelegt sind, sind nur eine kleine Auswahl an potentiellen Gestaltungsmöglichkeiten. Das erste Grundrissbeispiel (1) zeigt ein Raumkonzept mit einer Unterteilung in einen großen Wohnbereich (großes Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, Gästebad) und einen Schlafbereich (zwei Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, ein innenliegendes Duschbad und ein großes Bad mit Fenster). Das weitere Grundrissbeispiel (2) veranschaulicht ein Raumkonzept mit mehreren Zimmern.

Impressionen

