

81245 München

Ruhiges Wohnen auf zwei Ebenen mit ca. 124 m² Gesamtfläche in grüner Umgebung



Kaufpreis

728.000 €

Wohnfläche

91 m²

Zimmer

4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Jiri Lavicka

089 66 67 68 90

schwabing@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	124 m ²
Wohnfläche	91 m ²
Zimmer	4
Gesamtfläche	124 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
vermietbare Fläche	62.0

Preise & Kosten

Kaufpreis	728.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzl. MwSt.*

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1991
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-09-24
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	164.00

Zustand

Baujahr	1973
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Befeuerung	Öl
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Objekt-Titel

Ruhiges Wohnen auf zwei Ebenen mit ca. 124 m² Gesamtfläche in grüner Umgebung

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Münchner Westen – einem Umfeld, das seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Wohnadressen der Stadt zählt. Gepflegte Wohnanlagen, stilvolle Einfamilienhäuser, historische Villen und weitläufige Grünflächen verleihen dem Quartier seinen besonderen Charakter und schaffen eine Wohnatmosphäre, die Ruhe, Lebensqualität und urbanen Komfort harmonisch miteinander verbindet.

Online-ID:
BVHQQGVZU

Objekt-Nr.:
8355-JL



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, zahlreiche Fachgeschäfte, Cafés und Restaurants sowie Ärzte, Apotheken und sämtliche Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in komfortabler Entfernung. Die Pasing Arcaden mit ihrem vielseitigen Einzelhandels- und Gastronomieangebot ergänzen das Angebot auf ideale Weise.

Der nahe gelegene Bahnhof München-Pasing zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten der Landeshauptstadt. S-Bahn, Regional- und Fernverkehr sowie mehrere Buslinien gewährleisten eine schnelle Anbindung an die Münchner Innenstadt, den Hauptbahnhof und das überregionale Verkehrsnetz. Auch die zukünftige Entwicklung des Standorts unterstreicht die Attraktivität der Immobilie. Mit der geplanten U-Bahn-Linie 5 wird perspektivisch eine weitere leistungsfähige und komfortable Verbindung in den Münchner Osten geschaffen. Die Inbetriebnahme des ersten Teilstücks ist bereits für 2030/2031 vorgesehen und wird die Anbindung des Standorts künftig zusätzlich aufwerten.

Auch die Autobahnen A8 und A99 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Einen besonderen Freizeit- und Erholungswert bieten die zahlreichen Grün- und Parkanlagen der Umgebung. Die Würmauen, das Schloss Blumenburg, der Schlosspark Nymphenburg sowie verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien ein.

Familien profitieren zudem von einem hervorragenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer gewachsenen Nachbarschaft, kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung macht diesen Standort zu einer Wohnlage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger dauerhaft attraktiv und wertbeständig ist.

Objektbeschreibung

Manche Immobilien überzeugen nicht allein durch ihren heutigen Zustand, sondern vor allem durch die Möglichkeiten, die sie bieten. Genau das zeichnet dieses Angebot aus.

Zum Verkauf stehen eine im Jahr 2016 sanierte, vermietete 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit großzügigem Balkon sowie die direkt darunterliegende Hobbyeinheit. Beide Einheiten liegen exakt übereinander und werden ausschließlich gemeinsam veräußert.

Das Besondere: Die Eigentümergemeinschaft hat der Verbindung beider Ebenen durch einen internen Durchbruch bereits zugestimmt. Dadurch eröffnet sich die seltene Möglichkeit, ein großzügiges Zuhause auf zwei Ebenen mit insgesamt rund ca. 91 m² Wohnfläche und ca. 124 m² Wohnnutzfläche zu schaffen – mit vier Zimmern, zwei Küchen und zwei Bädern.

Die Erdgeschosswohnung bietet einen klassischen, gut geschnittenen Grundriss mit angenehmen Raumgrößen und einem Balkon mit Blick ins Grüne. Die darunterliegende Hobbyeinheit erweitert das Nutzungskonzept sinnvoll und schafft zusätzliche Flächen für Arbeiten, Gäste, Hobby oder Fitness – ganz nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer.

Das gepflegte Wohnensemble befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße in gewachsener Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsflächen sind schnell erreichbar und sorgen für eine hohe Wohnqualität.

Da die Wohnung im Hochparterre derzeit vermietet ist, eignet sich das Objekt sowohl für Kapitalanleger als auch für Käufer, die mittelfristig ein individuelles Zuhause mit außergewöhnlichem Entwicklungspotenzial verwirklichen möchten.

Eine Kombination aus bestehendem Wohnraum, zusätzlicher Nutzfläche und bereits genehmigter Verbindungsmöglichkeit ist am Markt nur selten zu finden. Genau diese Besonderheit macht dieses Angebot zu einer interessanten Gelegenheit für Käufer mit Weitblick.

Aufgrund der Privatsphäre des Mieters wurde auf Innenaufnahmen verzichtet.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.9.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 164.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % 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.

Hinweis: Die Wohnfläche von ca. 91 m² bezieht sich auf den Zustand nach einer möglichen Verbindung der Hochparterreeinheit mit der Untergeschosseinheit. Die momentane Wohnfläche der Hochparterrewohnung beträgt ca. 62 m².

Ausstattungs-Beschreibung

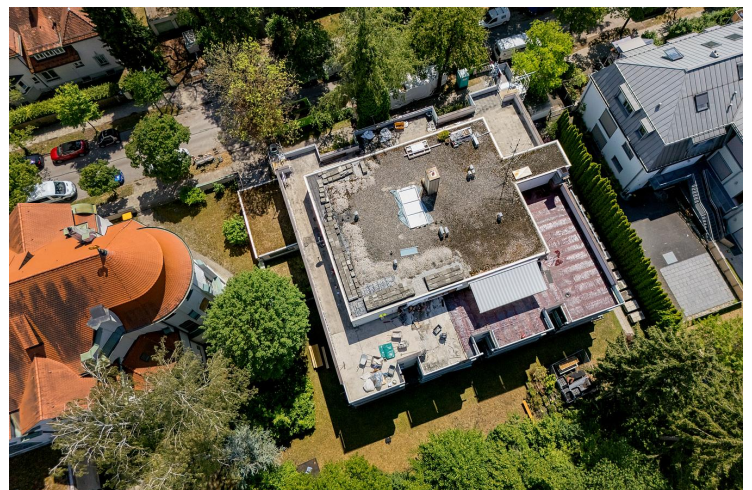
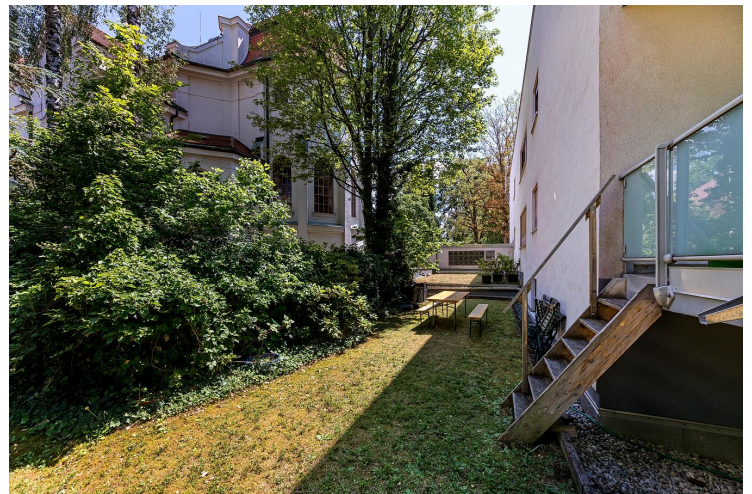
- Zustimmung der Eigentümergemeinschaft zur Verbindung der beiden übereinanderliegenden Einheiten durch einen internen Durchbruch liegt bereits vor
- Potenzial zur Realisierung einer großzügigen Maisonette-Wohnung mit ca. 124 m² Gesamtfläche (Wohnfläche EG, Nutzfläche UG und 1/2 Balkon EG)
- Vier Zimmer, zwei Bäder und zwei Küchen nach Zusammenlegung möglich
- Hochparterrewohnung mit großzügigem Balkon und Blick ins Grüne
- Ruhige Lage innerhalb der gepflegten Wohnanlage
- Hobbyeinheit mit zwei großzügigen Räumen, Küche und Badezimmer
- Neue Einbauküche in der Hochparterrewohnung
- Modernes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- Praktischer Einbauschränk in der Diele
- Separates Kellerabteil
- Gemeinschaftsgarten für die Bewohner
- Fahrrad-Abstellraum

Die Hochparterrewohnung wurde im Jahr 2016 umfassend modernisiert:

- Erneuerung der Bodenbeläge (Vinyl- und Fliesenböden)
- Modernisierung des Badezimmers
- Einbau neuer Innentüren
- Erneuerung der Stromverteilung
- Erneuerung der Elektroinstallation
- Maler- und Renovierungsarbeiten

Aktuell findet eine Sanierung der Dachterrassen sowie eine Erneuerung der Fenster der Dachgeschosebene statt.

Hinweis: Die Wohnfläche von ca. 91 m² bezieht sich auf den Zustand nach einer möglichen Verbindung der Hochparterreeinheit mit der Untergeschosseinheit. Die momentane Wohnfläche der Hochparterrewohnung beträgt ca. 62 m².







GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

JIRI LAVICKA
Vertrieb
T +49 89 28 80 79 60
M +49 173 590 67 72
jiri.lavicka@grafimmo.de