



81379 München

PROVISIONSFREI: Charmante und bezugsfreie Dachgeschosswohnung in Thalkirchen



398.000 €

Kaufpreis

48 m²

Wohnfläche

55,3 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

Tel.: 00491733163384

james.winter@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	48 m ²
Nutzfläche	55,3 m ²
Gesamtfläche	55,3 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	48

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Preise & Kosten

Kaufpreis	398.000 €
Hausgeld	146 €
Aussen-Courtage	keine

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	28.11.2034
Baujahr (Haus)	1957
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	220.00
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
---------	---

Befeuierung

Gas	✓
-----	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Etagenheizung	✓
---------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1956
- Gas-Etagenheizung, Erneuerung 2023
- Eichenparkett in allen Räumen
- Fliesenboden vor der Küchenzeile
- hell gefliestes, modernes Tageslichtbadezimmer
- Bad mit Wanne, WC, Waschbecken und Handtuchheizkörper
- Einbauküche mit Spülmaschine, Kühlschrank und Backofen mit Cerankochfeld
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung (Bj. 2005)
- eigener Waschmaschinenstellplatz im Keller
- separates, geräumiges Kellerabteil
- gemeinschaftlicher Trockenraum im DG



Beschreibung

Willkommen in dieser charmanten 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung im Herzen von München-Thalkirchen. Sie befindet sich auf der dritten und obersten Etage eines 1956 erbauten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss mit sonniger Südausrichtung.

Empfangen von einem hellen und großzügigen Eingangsbereich gelangt man schnell in die Diele, mit ausreichend Stellfläche für eine Garderobe. Hier kommt auch die 2023 erneuerte Gas-Etagenheizung unter.

Von der Diele erreicht man jeden Raum der Wohnung.

Das einladende Wohnzimmer mit Blick auf die wunderschöne Wallfahrtskirche St. Maria Thalkirchen bietet ein schönes Raumklima mit vielseitigen Möblierungsoptionen.

Aufgrund der direkten Südausrichtung sowie der Lage im Dachgeschoss erhalten Wohn- und Schlafzimmer viel Tageslicht.

Das direkt angrenzende Schlafzimmer lässt sich durch die großzügige Planung ebenfalls ideal möblieren.

In Nordausrichtung befindet sich die separate Küche, die üppigen Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet und mit einer modernen Einbauküche ausgestattet ist. Sie verfügt über eine Spüle, einen Backofen samt Cerankochfeld, einen Kühlschrank mit Gefrierfach sowie eine praktische 40cm-Spülmaschine.

Das moderne Tageslichtbadezimmer ist hell gefliest und mit einem Waschbecken, einem WC, einer Badewanne sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch ein praktisches Kellerabteil.

Lage

Die Wohnung liegt im gewachsenen und beliebten Thalkirchen, einem historischen Stadtteil mit allem, was das Herz begehrt.

Supermärkte, Bäckereien, Drogerien sowie Apotheken befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine komfortable Erledigung der täglichen Besorgungen. Darüber hinaus laden kleinere Fachgeschäfte und Wochenmärkte in der Umgebung zum Einkaufen ein.

Mehrere Bus- und Tramlinien sind fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in umliegende Stadtteile. Die U3-Station Thalkirchen ist nur einen Katzensprung entfernt und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt. Dadurch eignet sich die Lage ideal für Berufspendler und alle, die auf eine flexible Mobilität angewiesen sind.

Auch für Autofahrer ist die Lage sehr attraktiv. Wichtige Verkehrsachsen und der Mittlere Ring sind in kurzer Zeit erreichbar und ermöglichen eine zügige Anbindung an das gesamte Münchner Stadtgebiet sowie an die umliegenden Autobahnen. Öffentliche Parkmöglichkeiten stehen in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Eingebettet zwischen den Isarauen, dem Gierlinger Park und dem Sendlinger Park lebt es sich hier besonders grün. Der Flaucher lädt ganzjährig zu erholsamen Spaziergängen und zum Joggen an der frischen Luft ein, während sich die Isar und das Naturbad Maria Einsiedel im Sommer ideal für eine erfrischende Abkühlung eignen.



Zudem gibt es zahlreiche Restaurants, Cafés, kulturelle Einrichtungen und Sportangebote, die für eine hohe Lebensqualität und ein abwechslungsreiches Umfeld sorgen.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 220.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist G.















