



80636 München

Modernisierte, bezugsbereite 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in gesuchter Lage nahe Apple und Google



995.000 €

Kaufpreis

80 m²

Wohnfläche

86 m²

Nutzfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julian Wetzel

Tel.: +49 89 15 94 55-125

anfragen@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m ²
Nutzfläche	86 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	36

Allgemeine Infos

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

Preise & Kosten

Kaufpreis	995.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	378 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.06.2028
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	92
Primär-Energieträger	Nahwärme



Zustand

Baujahr	2002
letzte Modernisierung	2025
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Gäste-WC	✓

unterkellert

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

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung wurde Ende 2025 modernisiert. In diesem Rahmen wurden das Bad und das Gäste-WC erneuert, neues Parkett verlegt sowie die Innentüren und die Fensterrahmen innen gestrichen. Auch die Wände wurden renoviert.

- Dielenparkett, geölt, in der gesamten Wohnung (ausgenommen Küche, Bad und Gäste-WC)
- Bad, gestaltet mit großformatigen taupefarbenen Fliesen, ausgestattet mit Wanne samt Glas-Duschabtrennung, Waschbecken mit hansgrohe-Armatur, hinterleuchtetem Spiegel mit Touch-Bedienung, WC und Handtuchheizkörper
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Gäste-WC, analog zum Bad gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken mit hansgrohe-Armatur, hinterleuchtetem Spiegel mit Touch-Bedienung und WC
- Weiße Innentüren mit satinierten Beschlägen
- Holzfenster, 2-fach isolierverglast
- Manuelle Rollläden
- Video-Gegensprechanlage
- Südwest-Terrasse mit Steckdose
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Kellerabteil, ca. 5 m²



Beschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung zeichnet sich durch einen hervorragenden Schnitt, eine soeben modernisierte Ausstattung und die zentrale, sehr gesuchte Lage in der Nähe der charmanten Blumenburgstraße und angrenzend an die Maxvorstadt aus. Erwähnenswert ist auch die weit von der Straße zurückversetzte, grüne Gartenlage, die ein großes Plus an Wohnqualität bedeutet.

Die Räumlichkeiten liegen im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2002 und erstrecken sich über ca. 80 m². Ein großzügiger Wohn-/Essbereich, eine Küche, zwei schöne Zimmer, ein Bad und ein Gäste-WC bilden das Raumangebot. Zu Mahlzeiten und Entspannung im Freien lädt eine private Terrasse mit optimaler Südwest-Ausrichtung ein. Komplettiert wird dieses Domizil durch ein Kellerabteil und einen Tiefgaragen-Stellplatz.

Ende 2025 wurde die Wohnung modernisiert. Schönes Dielenparkett und ein neues Bad bilden ein sehr attraktives, schwellenfrei zugängliches Wohnumfeld. Mit der in wenigen Gehminuten erreichbaren U-Bahn-Station „Maillingerstraße“ (nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof) ist eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Per Rad gelangt man in ca. zehn Minuten in die Münchner City sowie zu Apple in die Denisstraße und Google in die Arnulfpost.

Lage

Neuhausen zählt zu den Spitzenwohnlagen Münchens. Stadtnah und dennoch herrlich grün, beeindruckt diese gesuchte Wohngegend durch die herrschaftliche Gründerzeit-Bebauung, prachtvolle Alleestraßen und das historische, großbürgerliche Flair. Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich nahe der Grenze zur Maxvorstadt und vereint die Vorzüge Neuhausens und der Maxvorstadt auf ideale Weise.

Die Infrastruktur ist ideal. In direkter Nachbarschaft befinden sich zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Super- und Drogeriemärkte, Bäcker, Apotheken etc.). Auch ein Kino liegt ganz in der Nähe, und die Blumenburgstraße lädt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten zum Bummeln ein. Im nahen Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple 2023 ein Forschungszentrum; weitere Gebäude entstehen aktuell in der Nachbarschaft. Auch Google eröffnete Ende 2025 in Lauf- bzw. Radnähe in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen, was die Entwicklung dieser Lage zum Tech-Hotspot zusätzlich fördert. Mehrere Sportvereine, Fitnessstudios und das Dante-Freibad bieten Freizeitprogramm und Erholung.

Mit der in wenigen Gehminuten erreichbaren U-Bahn-Station „Maillingerstraße“ (nur zwei Stationen bis zum Hauptbahnhof) ist eine ausgezeichnete Anbindung an den ÖPNV vorhanden. Mit dem Fahrrad gelangt man schnell in die Münchner City.

Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

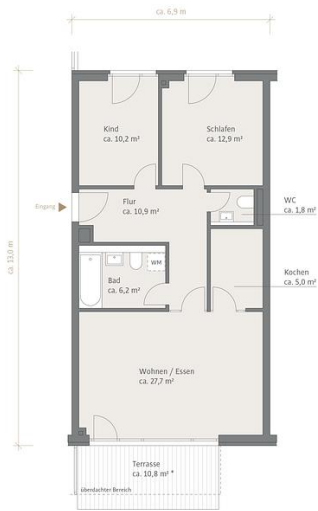
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

Sämtliche Fotos, Texte und grafischen Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









Der Grundriss wurde auf Basis des vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Plans erstellt. Die angegebenen Flächen beziehen sich auf den vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 02.06.2020. Der Grundriss dient ausschließlich der groben Orientierung und ist nicht Grundlage für die Einrichtung der Wohnfläche. Für die Richtigkeit der Flächenangaben wird daher keine Gewähr übernommen.

GRUNDRISS
ERDGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Erdgeschoss	80,1	5,4	85,5
Flur	10,9		10,9
Bad	6,2		6,2
WC	1,8		1,8
Kind	10,2		10,2
Schlafen	12,9		12,9
Kochen	5,0		5,0
Wohnen / Essen	27,7		27,7
Terrasse zu 1/2	5,4	5,4	10,8
Gesamt	80,1	5,4	85,5

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,46 m

