80538 München

BESTLAGE LEHEL, nahe der Isar: schöne, flexible 5-Zimmer-Wohnung mit ruhigem, idyllischen Innenhof

168 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

DALEXIS IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	168 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	4
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Zustand

Baujahr	1988
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig

Preise & Kosten

Hausgeld	889 €
Aussen-Courtage	2% inkl. 19%
Courtage-Hinweis	Die

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	18.01.2028
Baujahr (Haus)	1988
Energieverbrauchkennwert	94.00
Primär-Energieträger	NAHWAERME
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Küche	
Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Heizungsart	
Fernwärme	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung	
Fernwärme	✓

Fahrstuhl	
Personen-Fahrstuhl	✓

unterkellert	
unterkellert	ja

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

hochwertig ausgestattete 5-Zimmer Etagenwohnung im Lehel

- top Wohnlage in einem ruhigen, idyllischen Innenhof
- wertige Kernsanierung 2014 / Ergänzungen 2022
- raumhohe, wertige Türen
- zahlreiche Schreinereinbauten/enorme Staumöglichkeiten
- Hauswirtschaftsraum
- Lichtkonzept mit diversen OCCHIO Leuchten
- wertige, offene Schreinereinbauküche mit BORA Induktionsherd
- 4 Schlaf- oder sonstig nutzbare Zimmer, davon 1 Masterschlafzimmer mit Ankleide
- flexible Nutzung der Räume möglich
- 4 Balkone
- Fußbodenheizung
- schöne, ruhig sortierte Eichendielen
- Conciergeservice im Haus
- Tiefgarageneinzelstellplatz
- 2 Kellerräume

Beschreibung

DAS LEHEL - Wohnen in München's Bestlage Zentral und dennoch völlig idyllisch gelegen.

Wir präsentieren eine durchdachte und flexible 5-Zimmerwohnung im 1. Obergeschoss einer 1989 erstellten Wohnanlage inmitten der hektischen Großstadt zwischen Isar und der Sternstrasse in einem grünen, ruhigen Innenhof.

Die Wohnung wurde 2013/2014 kernsaniert und von den Eigentümern in Zusammenarbeit mit einem Architekten zu einer großzügigen und durchdachten Etagenwohnung umgebaut.

Hierbei wurde eine sehr schöne Mischung aus Funktionalität und Design umgesetzt.
Zahlreiche Einbaulösungen in den Laufflächen bieten enormen Staukapazitäten.
Die Raumaufteilung bietet sehr viel Flexibilität und kann von den zukünftigen Eigentümern je nach individuellem Bedarf ggf. umdefiniert werden.
Es können bis zu 4 Schlafzimmer dargestellt werden.
So bietet z.B. der nord-östliche Bereich mit einer großen Durchgangstür die Option hier einen großen Masterbereich mit Schlafzimmer, Ankleide, Bad, Homeoffice und Ankleide zu gestalten.
Die Wohnung ist mit 2 Bädern ausgestattet. Ein Tageslichtbad mit Wanne und ein Duschbad.
Ein durchdachtes Lichtkonzept mit OCCHIO-Leuchten
Waschmaschine, Trockner und sonstige Putzutensilien haben einen im Flur integrierten Bereich
in allen Wohn- und Schlafräumen liegen gut sortierte Eichendielen

Insgesamt 4 Balkone (1 großer Ostbalkon, 3 Westbalkone) bieten Austrittsmöglichkeiten für alle Räume.
In den Untergeschossen stehen 2 Kellerräume zur Verfügung.
In der hauseigenen Tiefgarage befindet sich ein Einzelstellplatz für Ihr KFZ.

Aufgrund der Größe und des Grundrisses bietet diese Wohnung multiple Optionen für Singles, Paare und natürlich Familien.
Ebenso wäre auch eine interne Unterteilung z.B. für ein Au-Pair oder auch eine Pflegekraft denkbar.

Gerne senden wir Ihnen ein ausführliches Exposé zu. Für Rückfragen und einen persönlichen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Lage

MÜNCHEN - LEHEL

Das Lehel zählt wohl zur begehrtesten Wohnlage in der Münchner Innenstadt. Das Lehel ist die älteste der Münchner Vorstädte und wurde bereits 1724 in den Münchner Burgfrieden einbezogen.

Eine sensationell ruhige und dennoch zentrale Wohnlage unweit zur Isar.

Mit dem Englischen Garten liegt hier einer der bekanntesten Stadtparks der Welt, die fußläufig erreichbare Surfer-Welle im Eisbach besitzt Kultcharakter. Doch auch architektonisch hat das Lehel mit seinen prachtvollen Straßenzügen viel zu bieten. Zudem befinden sich hier einige der renommiertesten Museen Deutschlands.

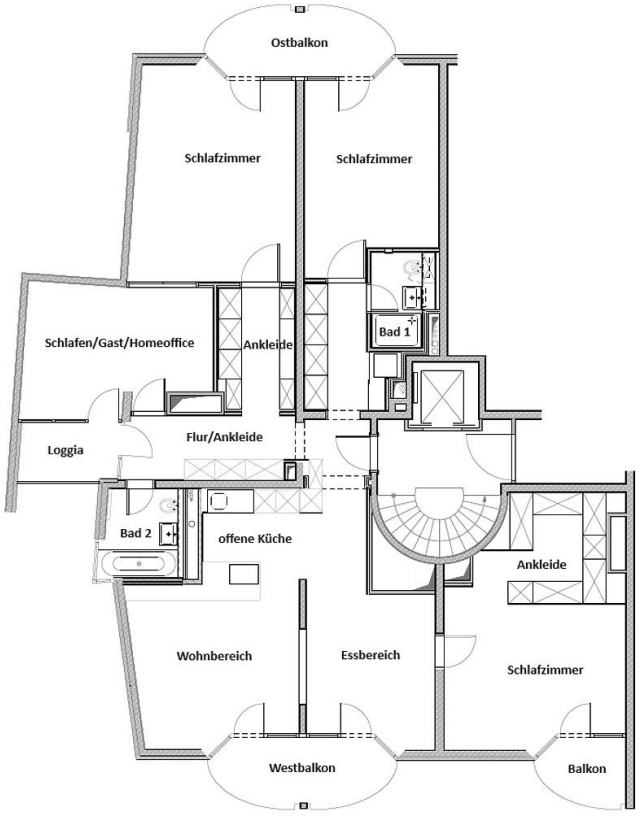
Sämtliche Geschäfte des täglichen Lebens, Schulen und zahlreiche Restaurants sind nur wenige Gehminuten entfernt - ebenso der St. Anna-Platz - das kleine Zentrum des Lehels mit seinen Restaurants, dem Wochenmarkt und Weinlokalen.

Mit dem Fahrrad erreicht man die Maximilianstrasse und das Zentrum in wenigen Minuten.

Die Isarauen und der Englische Garten laden zum Verweilen oder sportlichen Aktivitäten ein.

Diese Immobilie befindet sich in einer verkehrsberuhigten 30er Zone und hier dann zurückgesetzt in einem grünen Innenhof.

In Summe DIE Traumlage inmitten der Landeshauptstadt München.


Ostbalkon
Schlafzimmer
Schlafzimmer
Schlafen/Gast/Homeoffice
Ankleide
Bad 1
Loggia
Flur/Ankleide
Bad 2
offene Küche
Ankleide
Wohnbereich
Essbereich
Schlafzimmer
Westbalkon
Balkon