



81375 München

Wohnen über zwei Ebenen: Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit zwei Balkonen



1.180.000 €

Kaufpreis

141 m²

Wohnfläche

183 m²

Nutzfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

anfragen.gr@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	141 m ²
Nutzfläche	183 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Balkon / Terrassenfläche	11 m ²
Stellplätze	1
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.180.000 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	570 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	24.10.2017
gültig bis	17.02.2036
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	D
Endenergiebedarf	126.2
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1994
letzte Modernisierung	2021
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

- Eichendielenparkett in Wohn- und Essräumen, Fliesenboden im Flur und in den Bädern
- Schiebetür zur separaten Abtrennung von Wohnbereich und Küche
- Massive Holzwendeltreppe als Verbindung der Ebenen
- Rollläden im Master-Schlafzimmer
- Waschmaschinenanschluss im Gäste-WC
- Alno-Einbauküche mit hochwertigen Siemens-Geräten (Induktionskochfeld, Backofen, Dunstabzug) sowie Geschirrspüler von Miele
- Zwei Balkone – einer nach Süden, einer nach Westen ausgerichtet
- Zweifach verglaste Kunststofffenster und hochwertige Holztüren
- Gegensprechanlage
- Duplex-Stellplatz
- Kellerabteil mit ca. 6 m²



Beschreibung

Großzügigkeit, atemberaubende Lichtfülle und ein perfekt gegliederter Grundriss über zwei Ebenen prägen dieses außergewöhnliche Objekt. Die Räumlichkeiten sind Teil eines modernen, gepflegten Wohn- und Geschäftshauses mit insgesamt nur vier Einheiten.

Die außergewöhnliche Maisonettewohnung erstreckt sich über ca. 141 m² und überzeugt durch ihren großzügigen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit beeindruckender Raumhöhe, viel Licht und sonnigem Südbalkon. Die hochwertige, abtrennbare Einbauküche, mehrere flexibel nutzbare Räume, ein privater Masterbereich mit einem weiteren Balkon sowie zwei Badezimmer bieten höchsten Wohnkomfort. Galerie, Dachstudio und zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten schaffen ein exklusives und vielseitiges Wohnambiente.

Abgerundet wird das Angebot durch ein Kellerabteil, einen Duplex-Stellplatz und einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

Hervorzuheben ist die Lage im Herzen des gewachsenen Stadtteils Hadern, der durch seine grüne Umgebung und gleichzeitig hervorragende Infrastruktur überzeugt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kinderbetreuung sowie die U-Bahn sind bequem erreichbar und machen diese Wohnlage besonders attraktiv.

Lage

Das exklusiv von uns zum Kauf angebotene Objekt befindet sich in grüner Stadtrandlage. Einfamilienhäuser und kleine Mehrparteianlagen bestimmen die Umgebung. Hadern ist ein gewachsenes Wohnviertel; im dörflichen Ortskern um die Pfarrkirche St. Peter gibt es kleine Geschäfte, nette Lokale und Biergärten. Intakte Nachbarschaften und ein reges Vereinsleben zeichnen das Miteinander aus.

Es stehen städtische und private Kinderbetreuungseinrichtungen sowie Schulen aller Sparten zur Auswahl. Das Klinikum Großhadern, Einrichtungen der Universität München und diverse Forschungsstätten in Martinsried prägen das Umfeld. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet: In direkter Nachbarschaft liegen Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Biomarkt, Bäcker).

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist optimal. Der nahe Forstenrieder Park lädt zum Spazierengehen, Joggen und Radeln ein. Sowohl die Garmischer als auch die Lindauer Autobahn (A95, A96) sind in wenigen Minuten erreichbar und führen direkt ins Fünfseenland, zum Starnberger See und in die Alpen. Im näheren Umkreis befinden sich mehrere Golfplätze. Die fußläufig entfernte U-Bahnhaltestelle „Großhadern“ (U6) sorgt für eine schnelle, umstiegsfreie Verbindung in die Münchner City und nach Schwabing.

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 grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.









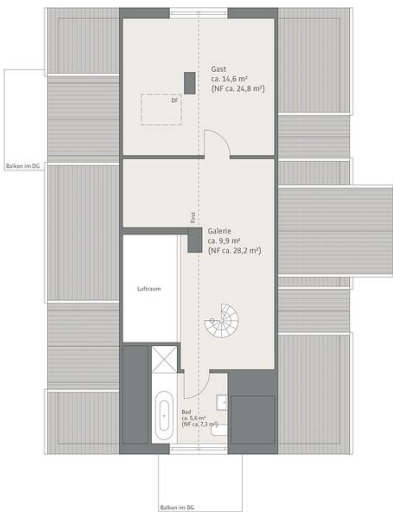
Die dargestellten Grundrisse wurden auf Basis der uns zur Verfügung gestellten Pläne des Eigentümers vmt. Wohnflächenberechnung erstellt und spiegeln den aktuellen Stand der Immobilie wider. Im Detail berücksichtigt sind die Flächenangaben (Bruttofläche) gemäß dieser Berechnung. Die kleinsten Flächenangaben wurden dem zu bauzustand aus der Zeichnung entnommen. Im Zuge der Bauausführung können sich Änderungen ergeben, weshalb wir für die Flächenangaben keine Gewähr übernehmen können.

GRUNDRISS
DACHGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	110,6	11,8	122,4
Diele	12,5		12,5
Kochen	9,1	1,4	10,5
Wohnen/Essen	35,0	1,9	36,9
WC	3,0	0,4	3,4
Schlafen	19,8	0,4	20,2
Ankleide	5,5		5,5
Kind	11,6	1,2	12,8
Bad	8,4	0,8	9,2
Balkon 1 zu 1/2	2,7	2,7	5,3
Balkon 2 zu 1/2	3,0	3,0	6,0

Alle Flächen sind Circa-Angaben

* = zu 1/2 in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 4,50 m



GRUNDRISS
SPITZBODEN

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Spitzboden	30,1	30,2	60,3
Galerie	9,9	18,3	28,2
Gast	14,6	10,2	24,8
Bad	5,6	1,7	7,3
Spitzboden	30,1	30,2	60,3

DF = Dachfenster
NF = Nutzfläche
Raumhöhen ca. 2,33 m



ÜBERSICHT

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Dachgeschoss	110,6	11,8	122,4
Spitzboden	30,1	30,2	60,3
Gesamt	140,7	42,0	182,7

Alle Flächen sind Circa-Angaben