



81475 München

Attraktive Maisonette-Dachgeschosswohnung in zentraler, schöner Lage von München-Fürstenried!



1.100.000 €

Kaufpreis

113 m²

Wohnfläche

131 m²

Gesamtfläche

5

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing

Axel Dallmann

Tel.: 004989235193122

a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

| | |
|--------------------------|--------------------|
| Wohnfläche | 113 m ² |
| Nutzfläche | 18 m ² |
| Gesamtfläche | 131 m ² |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 1 |
| separate WCs | 1 |
| Balkon / Terrassenfläche | 18 m ² |
| Stellplätze | 1 |

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

| | |
|-----------------|-----------------|
| Kaufpreis | 1.100.000 € |
| Hausgeld | 703 € |
| Kaufpreis / qm | 9.734,51 € |
| Aussen-Courtage | 1,79% incl.19%. |

Energieausweis

| | |
|----------------------|--------------|
| Art | Bedarf |
| gültig bis | 13.10.2030 |
| Baujahr (Haus) | 2020 |
| Wertklasse | A+ |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf | 29.70 |
| Primär-Energieträger | ERDGAS_LEICH |



Zustand

| | |
|---------------|-----------|
| Baujahr | 2020 |
| Verkaufstatus | offen |
| Zustand | neuwertig |



Ausstattung

Allgemein

| | |
|-----------------|---|
| WG-geeignet | ✓ |
| Kabel / Sat-TV | ✓ |
| Gäste-WC | ✓ |
| seniorengerecht | ✓ |

Fahrstuhl

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

Stellplatzart

| | |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

Küche

| | |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

Heizungsart

| | |
|-----------------|---|
| Fußbodenheizung | ✓ |
|-----------------|---|

Befeuerung

| | |
|---------|---|
| Gas | ✓ |
| Elektro | ✓ |

Beschreibung zur Ausstattung

- Wärmeschutz nach EnEV 2016, Endenergiebedarf 29,7kWh
- Energiesparende Gasheizung in Brennwerttechnik
- Solaranlage für Warmwasser
- Fußbodenheizung in allen Zimmern
- Hochwertige Ausstattung
- Fenster in 3-fach Wärmedämm-Verglasung
- Sanitärleitungen in Edelstahl
- El. Rollläden und Jalousien
- Einzelraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- barrierefreier Zugang zur Tiefgarage
- großer TG-Stellplatz mit Anschlussmöglichkeit einer Wallbox
- separate Fahrradgarage auf dem Grundstück
- großes Kellerabteil



Beschreibung

In urbaner Wohnlage in München-Fürstenried wurde dieses Gebäude mit 8 Eigentumswohnungen, Lift und Tiefgarage im Jahr 2021 in gehobener Qualität fertiggestellt. Die zum Verkauf stehende 5-Zimmer-Maisonette-Wohnung wurde ursprünglich als 4-Zimmer-Wohnung geplant und befindet sich im straßenabgewandten Gartenbereich mit Lift, stylischem Grundriss und 2 Dachterrassen (SW + SO). Der Rückbau auf den ursprünglichen Grundrissentwurf ist ohne großen Aufwand machbar. Im Dachgeschoß befinden sich jeweils ein Zimmer für Wohnen / Essen mit zusammen 40 m², ein geräumiges Bad mit Fenster und ein separates Gäste-WC mit Fenster, Schlafzimmer mit Gaube und zusätzlichem Dachflächenfenster. Der darüberliegende Studiobereich ist über eine schicke Treppe im Flur des Dachgeschosses verbunden, hier befinden sich noch zwei weitere Zimmer mit einem separatem Zugang zum Treppenhaus. Die Wohnung und das Gemeinschaftseigentum sind in einem neuwertigen Zustand. Die Einbauküche mit den Elektrogeräten wird auch gehobeneren Ansprüchen gerecht. Der TG-Stellplatz ist größer als gewöhnlich, ebenso der Keller. Die Wohnung ist bezugsfrei und kann nach Kauf übergeben werden.

Lage

Der südliche Teil von Fürstenried - „Maxhof“ genannt, ist geprägt von vielen schönen Ein- und Mehrfamilienhäuser, die größtenteils erst in den letzten zwanzig Jahren gebaut wurden. Nicht selten gehört ein kleiner Garten dazu, was sie vor allem für Familien attraktiv macht. Hinzu kommt die Nähe zum Zentrum Münchens – U3 nur 1 Gehminute von der Wohnung entfernt, so dass Fürstenried ein sehr beliebtes Wohngebiet ist. Das liegt nicht zuletzt am nahegelegenen Fürstenrieder Park. Die Grünanlage gehört zu den schönsten Naherholungsgebieten Münchens und ist nur einen Katzensprung entfernt. Des Weiteren sind alle Geschäfte des täglichen Lebens im Prinzip vor der Haustür zu finden: Bäcker, Metzger, Vollcorner, Rewe, Wochenmarkt, Mittelschule und Gymnasium.....

Sonstige Angaben

Sehr geehrter Kunde,

gerne laden wir Sie zu einer Besichtigung ein und stehen für weitere Auskünfte zur Verfügung. Wir arbeiten nur im Alleinauftrag zu festen Konditionen und sind zu gleichen Teilen provisionspflichtig tätig für den Käufer und Verkäufer. Der Provisionsanspruch gilt auch gegenüber Lebensgefährten, Verwandten, Familienmitgliedern, Lebensgemeinschaften, Betriebsvertretern und Franchisegebern/-partnern.

Der Zwischenverkauf ist vorbehalten.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Verkäufers. Wir übernehmen keine Gewähr.

Das Immobilienforum Schwabing ist eine Bürogemeinschaft selbstständiger Makler. Jeder Makler ist rechtlich und wirtschaftlich eigenständig..

Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer/selbständigem Immobilienmakler:

Axel Dallmann
Selbstständiger Immobilienmakler (RE/MAX)
Franz-Joseph-Straße 40
80801 München
Telefon: 089 235193122
Telefax: 089 235193123
Mobil: 0160 96696696
mail: a.dallmann@immobilienforum-schwabing.de



www.immobilienforum-schwabing.de

Gewerbeamt: Landeshauptstadt München,
Kreisverwaltungsreferat, Hauptabteilung I,
Ruppertstr. 19, 80466 München
USt-IdNr. DE271575241





















www.immobilienforum-schwabing.de



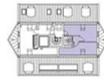
WHG 8
4-ZI-WHG INKL. STUDIO DG

| RAUM | Wohnfläche* | Nutzfläche** |
|----------------|----------------|-----------------|
| DIELE | 12,29 | 12,29 |
| BAD | 8,98 | 8,98 |
| SCHLAFEN | 11,42 | 12,77 |
| WC | 1,99 | 2,00 |
| WOHNEN ES+HÖH. | 40,08 | 41,09 |
| DACHTERRASSE 1 | 3,23 | 4,46 |
| DACHTERRASSE 2 | 5,71 | 11,42 |
| STUDIO 1 | 19,52 | 19,52 |
| STUDIO 2 | 12,07 | 15,80 |
| FLUR | 1,99 | 1,99 |
| GESAMT | 112,18* | 131,68** |



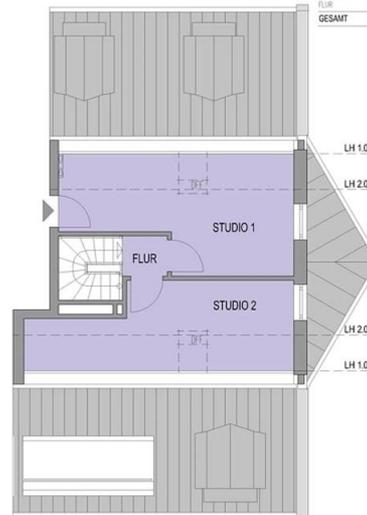
DACHGESCHOSS

www.immobilienforum-schwabing.de



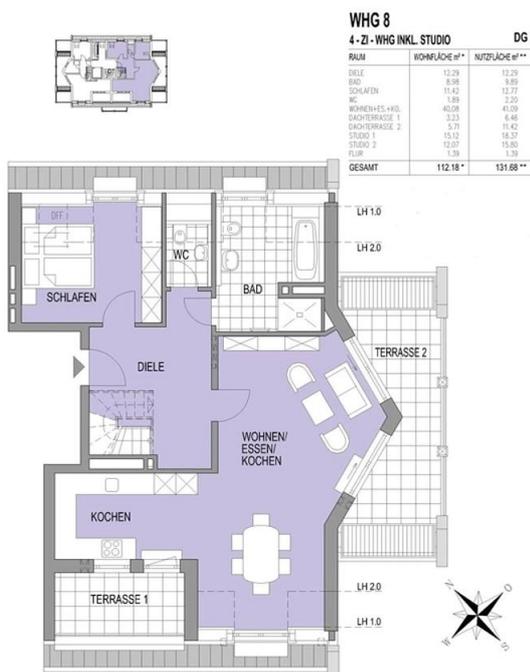
WHG 8
4-ZI-WHG INKL. STUDIO DG

| RAUM | Wohnfläche* | Nutzfläche** |
|----------------|----------------|-----------------|
| DIELE | 12,29 | 12,29 |
| BAD | 8,98 | 8,98 |
| SCHLAFEN | 11,42 | 12,77 |
| WC | 1,99 | 2,00 |
| WOHNEN ES+HÖH. | 40,08 | 41,09 |
| DACHTERRASSE 1 | 3,23 | 4,46 |
| DACHTERRASSE 2 | 5,71 | 11,42 |
| STUDIO 1 | 19,52 | 19,52 |
| STUDIO 2 | 12,07 | 15,80 |
| FLUR | 1,99 | 1,99 |
| GESAMT | 112,18* | 131,68** |



STUDIOGESCHOSS

www.immobilienforum-schwabing.de



DACHGESCHOSS

www.immobiliengruppe-schwabing.de

