



80637 München

Helle 3,5-Zimmer-Maisonette in bester Lage von Gern



790.000 €

Kaufpreis

85 m²

Wohnfläche

3,5

Zimmer

Immobilienforum
Schwabing

Ihr Ansprechpartner

Immobilienforum Schwabing Inh.

Axel Dallmann

Annette Sigle-Hodge

Tel.: 004989235193126

a.hodge@immobilienforum-

www.immobilienforum-schwabing.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.04.2028
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	137.83
Primär-Energieträger	GAS

Preise & Kosten

Kaufpreis	790.000 €
Hausgeld	524 €
Kaufpreis / qm	9.294,12 €
Aussen-Courtage	2 % des
Mieteinnahmen ist	19.380 €

Allgemeine Infos

Nichtraucher	✓
--------------	---

Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Im Zuge eines umfassenden Umbaus im Jahr 1999 wurde die Wohnung vollständig neu gestaltet. Das Badezimmer mit Fenster ist mit einer komfortablen Fußboden-heizung sowie einem beheizbaren Handtuchhalter ausgestattet. Der Toiletten-bereich ist dabei dezent vom übrigen Badbereich abgetrennt.

Mit Ausnahme des Badezimmers sind im unteren Geschoss sämtliche Räume mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. In der Galerie sorgt ein helle Woll-teppichboden für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die offene, vollständig ausgestattete Küche fügt sich harmonisch in den Wohn-bereich ein und verfügt über hochwertige Elektrogeräte, darunter eine Spül-maschine von Miele.

Zur Wohnung gehören zudem ein trockener Kellerraum sowie ein gemein-schaftlicher Abstellraum für Fahrräder.



Beschreibung

Zum Verkauf steht eine helle und außergewöhnlich ruhige 3,5-Zimmer Maisonette Wohnung in bester Lage von München-Gern. Die Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Durch einen umfassenden Umbau im Jahr 1999 entstand ein charmantes und zugleich flexibel nutzbares Wohnkonzept über zwei Ebenen.

Im unteren Geschoss liegt ein Schlafzimmer mit Blick in den sehr ruhigen Innenhof, ausgestattet mit einem großzügigen Einbauschränk. Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie einem abgetrennten WC.

Der Wohn-Essbereich mit offener Küche überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre: Zwei nach Westen ausgerichtete Fenster sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Raum zusammen mit der hell gestalteten Küche eine angenehme Wohnqualität. Die individuell gestaltete Treppe führt von hier in das Obergeschoss und unterstreicht den besonderen Maisonette-Charakter der Wohnung.

Ein Highlight der Wohnung ist die helle und großzügige Galerie im Obergeschoss: Zwei große, nebeneinanderliegende Dachfenster eröffnen einen schönen Blick auf die umliegenden Bäume und die Dächer von Gern. Aktuell befinden sich hier das Wohnzimmer sowie im Nebenraum ein weiteres kleines Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Gern, in unmittelbarer Nähe der historischen Villenkolonie Gern aus dem Jahr 1892. Die charmante Reihenhaussiedlung prägt bis heute den besonderen Charakter des Viertels.

Die U-Bahn-Station Gern ist in nur fünf Gehminuten erreichbar und bietet mit der U1 eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch das beliebte Dantebad sowie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ein weiterer Vorteil der Lage ist die hervorragende Fahrradverbindung: Über ruhige Wege gelangt man bequem zum Olympiapark und weiter nach Schwabing. Auch der Schlosspark Nymphenburg ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

Sonstige Angaben

Es gibt eine Garage. Der dortige Duplex-Stellplatz wird - wie die anderen Stellplätze auch - zum Abstellen u.a von Fahrrädern genutzt und ist für große Autos nicht geeignet.

Ein besonderes Entwicklungspotenzial bietet die Möglichkeit, im Dachgeschoss einen Balkon in Form einer Dachgaube bzw. eines Austritts zu realisieren. Entsprechende Planungen sowie die Zustimmung der Nachbarn liegen bereits vor. Zusätzlich wurden Wasseranschlüsse bis in das Dachgeschoss geführt. Im Schlafzimmer des unteren Geschosses befindet sich ein Kaminanschluss, der bei Bedarf aktiviert werden kann und zusätzlichen Wohnkomfort ermöglicht. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, das bestehende Duschbad zu einem Bad mit Dusche und Badewanne zu erweitern, da die notwendigen Anschlüsse bereits vorhanden sind.

Zudem gibt es ein trockenes Kellerabteil und einen Hauswirtschaftsraum im Keller, wo gegebenenfalls eine Waschmaschine / Trockner aufgestellt werden können.











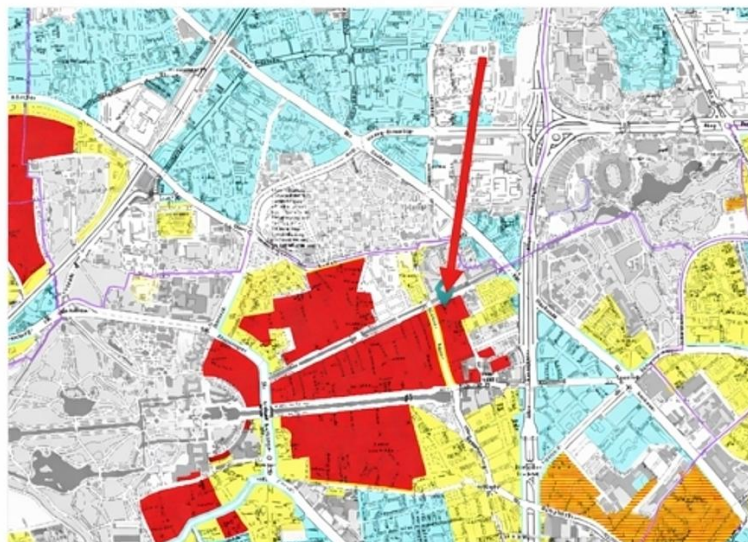


www.immobilienforum-schwabing.de





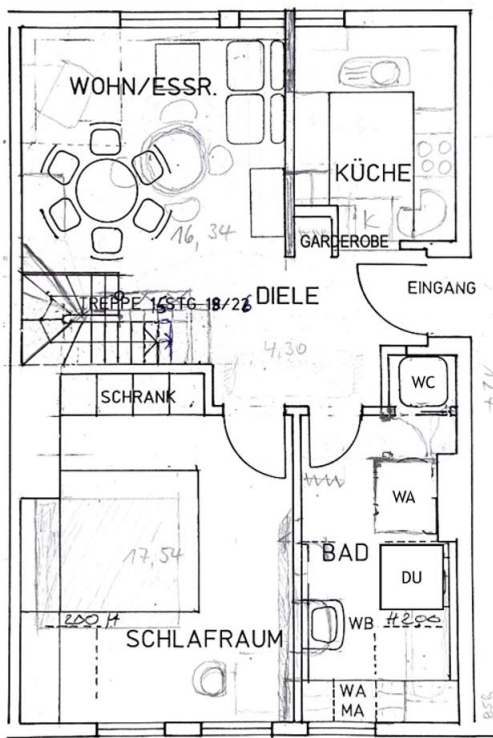
WOHNLAGENKLASSIFIKATION



- Durchschnittliche Lage
- Gute Lage
- Gute zentrale Lage
- Beste Lage

Quelle: Kommunalreferat München

www.immobiliengeschaeft-schwabing.de



3 DACHGAUBEN
www.immobilienscout24.de

