

Exposé

Maisonette in München

**Dachterrassenwohnung (40qm) Gesamtfläche 140 qm,
Wohnfläche 95 qm, TG-Stellplatz incl.**



Objekt-Nr. OM-263416

Maisonette

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
I. + R. Jung
Mobil: 0176 45535730

81739 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,90 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	42,89 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	426 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Dachterrassenwohnung liegt in einer im Jahr 1989 erbauten Wohnanlage im Münchner Stadtteil Perlach-Süd beim Perlach-Park und an der Stadtgrenze der Landeshauptstadt München. Sie erstreckt sich über den 3. und 4. Stock. Sie genießen in dieser Wohnung eine traumhafte Aussicht ins unverbaubare Grüne von der ca. 40 qm großen Dachterrasse. In der Wohnung selbst befindet sich im 3. Stock ein schöner heller Wohn-/ Essbereich inkl. moderner Einbauküche. Ebenso ist hier das Bad mit Badewanne. Über eine breite Wendeltreppe (mit viel Stauraum) gelangen Sie in die Galerie im 4. Stock die auch als zusätzliches Wohnzimmer dienen kann. Von der Galerie kommen Sie sowohl ins Schlafzimmer, als auch in das Kinderzimmer / Büro. Außerdem befindet sich hier das ca. 10 qm große Badezimmer mit Dusche, 2 Tageslichtfenster und dem Waschmaschinen- und Trockneranschluss.

Von der Galerie treten Sie auf die 40qm große Dachterrasse mit unverbaubarem Blick Richtung Alpen.

Das Duschbad wurde in 2012 komplett renoviert und gefliest. Ebenso wurde eine elektrische Fußbodenheizung verlegt.

Im kompletten 4. Stock beträgt die Deckenhöhe 2,05 m (somit nur zur Hälfte in der Wohnfläche berücksichtigt), keine Dachschrägen.

Wohn- / Nutzflächenberechnung (qm)

3. Obergeschoss Diele 3,69, Küche / Essen / ca. 34, Bad 3,40

4. Obergeschoss Galerie zu ½ 5,60, Bad zu ½ 4,72, Schlafen zu ½ 6,83, Gast / Arbeitszimmer zu ½ 4,86, Dachterrasse zu ½ 19,42

WOHNFLÄCHE 82,56

Nutz-/Nebenfläche

3. Obergeschoss

Diele 1,48

4. Obergeschoss

Diele zu ½ 5,60, Bad zu ½ 4,71, Schlafen zu ½, 6,83, Gast / Arbeitszimmer zu ½ 4,85, Terrasse zu ½ 19,42

NUTZFLÄCHE 42,89

WOHNFLÄCHE FÜR NEBENKOSTENBERECHNUNG 95,10 qm

Ausstattung

WOHNRÄUME:

- großzügiger Wohn-/ Essbereich inkl. Einbauküche
- Bad mit Wanne im 3. Stock
- Schlafzimmer
- Gäste-/ Kinderzimmer/Büro
- Galerie (Arbeitszimmer / oder kl. Wohnzimmer)
- Tageslichtbad mit Dusche im 4. Stock
- sonnige Dachterrasse mit 40 qm

ZUSÄTZLICHES

- 4. Stock ohne Dachschrägen, Raumhöhe 2,05 m
- Fußbodenheizung im Duschbad
- neuwertige Einbauküche im Kaufpreis enthalten
- Parkettboden im Wohn- Essbereich, der Galerie und in den Schlafräumen
- eigenes Kellerabteil (ca. 10 qm)
- elektrische Rollläden zur Dachterrasse
- Dachterrasse 2019 renoviert und mit hellen Fliesen
- TG-Stellplatz incl. (kein Duplex) im Kaufpreis enthalten

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

WEITERE DETAILS

- Bezugsfrei: nach Absprache
- Wohngeld: mtl. EUR 426,00 inkl. Instandhaltungsrücklage
- Rücklage: per 31.12.2022 gesamt ETW € 805.675,25 anteilig € 5.332,47
- Wohnanlage:
 - insgesamt 163 Wohnungen mit extra Stellplätzen für Anwohner, weitere Parkmöglichkeiten (öffentliche Parkbuchten) vor der Tür
- Wasch- & Trocknerräume im Keller
- mehrere Trockenräume im Keller
- Waschmaschinen- / Trockneranschluss in der Wohnung
- gemeinsamer Fahrradabstellraum
- extra Keller für Kinderwagen
- 1 x Tiefgaragenstellplatz
- 2 Autowaschplätze in der Tiefgarage
- Eigener Hausmeister in der Wohnanlage
- professionelle Hausverwaltung mit Portal
- 30er Zone

Lage

Das Mehrfamilienhaus liegt in ruhiger Lage von München-Perlach Süd.

Dank der guten Anbindung durch den Bus der Linie 196, der U-Bahn-Linie U5 und der S-Bahn-Linie S7 sind sowohl die umliegenden Viertel, als auch das Münchner Zentrum schnell zu erreichen.

In der direkten Nähe befinden sich fußläufig zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie diverse Restaurants, Ärzte, Apotheken, Kitas und Schulen.

Für den Ausgleich im Alltag bietet der nahe gelegene Perlach-Park diverse Möglichkeiten zur Erholung und für sportliche Aktivitäten.

An den Wochenenden sind Sie aufgrund der guten Autobahn-Anbindung schnell in der umliegenden Alpenregion.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	58,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



offene Küche



Wohnzimmer



Bad mit Badewanne

Exposé - Galerie



Wendeltreppe mit Stauraum



Flur Platz für Einbauschränk



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie mit Blick zur Terrasse



Galerie zu Schlafzimmer / Gast

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer Fenster bodentief

Exposé - Galerie



Gäste/-Arbeitszimmer



Bad mit Dusche



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Blick zu den Alpen

Exposé - Grundrisse



Grundriss 4. OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss 3. OG