

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Lichtdurchflutete 3 Zimmer-Wohnung mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-292018

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **449.000 €**

Telefon: 0175 5350099

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,34 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	273 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnungslage: Die angebotene Wohnung befindet sich in der 3. und obersten Etage der Wohnanlage "Fasangarten" in München Giesing. Ursprünglich für Angehörige der US-Streitkräfte errichtet wurden die Dachgeschosswohnungen im Jahr 2005 von der Firma Patrizia/Augsburg komplett neu gebaut: Von Böden, Wänden, Decken über Fenster, Terrassen, Küchen und Bädern.

Bezug; ab sofort möglich

Derzeitige Nutzung: renoviert und leer

Gesamtwohn-/ Nutzfläche ca. 80qm², dazu ein abgeschlossener Kellerraum mit ca. 8 qm².

Der private Stellplatz in unmittelbarer Eingangsnähe wird mit EUR 15.000 berechnet.

Die Wohnanlage wurde im Jahre 1954 in massiver Ziegelbauweise errichtet.

Als Besonderheit ist herauszustellen, dass der geräumige Bereich Schlaf- und Ankleide (siehe Grundriss) durch problemloses Einziehen einer Trennwand in 2 Schlafzimmer möglich ist. Beide Zimmer verfügen dann über jeweils eigene Fenster und eine eigene Heizung und ermöglichen die Nutzung sowohl als zweites Schlaf- oder Kinderzimmer oder auch Büro.

Im Rahmen des Neubaus 2005 wurden neue Innenwände und Installationsvorwände in Trockenbauweise errichtet.

Zusätzlich wurden neue Dachterrassen eingebaut. Ihre Abdichtung erfolgte mit Schweißbahnen, der Belag aus Betonwerksteinplatten.

Die Dachschrägen und das Kehlgebälk wurden wärmegeklämmt und mit Gipskarton verkleidet.

Die Fenster an neu errichteten Gauben und Dachterrassen wurden in Kunststoff mit Isolierverglasung ausgeführt. Die neuen Dachflächenfenster sind Schwingfenster in Holz mit lasierter Oberfläche und ebenfalls mit Isolierverglasung.

Die Böden wurden bis zur Rohdecke des Fußbodenaufbaus zurückgebaut und mit einem schwimmenden Estrich ergänzt.

Die Böden in Küche und Bad sind gefliest, im Wohn- und Essbereich ist Laminat verlegt. Schlaf und Ankleidezimmer verfügen über einen neuen Teppichboden in beige.

Die neuen Heizkörper wurden aus Stahlblech mit Thermostatregelung ausgeführt.

Sanitäre Ausstattung: Neue Badewanne aus emailliertem Stahlblech, ein wandhängendes Tiefspül-WC weiß sowie ein Waschtisch weiß mit verchromter Einhand-Mischbatterie. Die Wände sind türhoch weiß gefliest und mit einer blauen Bordüre versehen.

Alle Elektroinstallationen sind unter Putz bzw. in Trockenbauwänden verlegt.

(Einzelheiten dazu in der Anlage 4 des Kaufvertrages).

Die Wohnung verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit Spülmaschine und Lackoberfläche in beige gehalten.

Ausstattung

Das Wichtigste zusammengefasst:

- Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse und Stellplatz
- Die im Jahre 2005 neu ausgebaute Wohnung befindet sich in neuwertigen Zustand und ist frisch renoviert mit neuem Teppichboden im Schlaf- und Ankleidezimmer.
- In der Küche befindet sich eine hochwertige Einbauküche mit Lackfronten und Spülmaschine.

- Die verkehrsgünstige Lage verleiht der Wohnung zusammen mit der absolut ruhigen und mit großen Grünflächen ausgestatteten Lage eine Sonderstellung was die Wohnungsangebote in München angeht.
- Hervorzuheben ist insbesondere die Kinderfreundlichkeit der Anlage mit einer Vielzahl von Spiel- und Sportplätzen in absolut verkehrsfreier Lage.
- Dazu gehört auch der Umstand, dass alle wesentlichen Schultypen von der Grundschule bis zur Europäischen Schule zu Fuß oder per Bus bequem zu erreichen sind.
- Das Preis-/Leistungsverhältnis ist mit 7.200,-- /qm² bei durchschnittlichen Preisen von EUR 8.000,--/qm² ist als ausgesprochen günstig zu bezeichnen.
- Zu berücksichtigen ist auch die vorhandene Einbauküche und der Wegfall jeglicher Provision.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Der angegebene Kaufpreis von EUR 449.000 versteht sich als unser Angebotspreis!

Lage

Da die Anlage praktisch in den Perlacher Forst im Münchner Süden (Ortsteil Giesing, Stadtgebiet München) hineingebaut wurde, besticht sie einerseits durch großzügige Grünflächen, teilweise mit altem Baumbestand, und andererseits durch ihre Integration in den Münchner Verkehrsverband (MVV). Die direkte Anbindung an das Bus-, U-, und S-Bahnsystem beinhaltet die Buslinie 220 über den St.-Quirin-Platz zur U1 nach Giesing zur U2 und zur S3. Die Linie U1 führt zum Hauptbahnhof (10 Min.) und zum Olympia Einkaufszentrum München (20 Min.). Die Buslinie 145 führt zur S3 (Richtung Innenstadt/ Holzkirchen) sowie zum Ostbahnhof München (18 Min.). Die Haltestellen der Buslinien liegen zwischen 2 Min. (220) bzw. 4 Min. (145) zu Fuß entfernt.

Mit dem PKW kann die Autobahn München - Salzburg ampelfrei in wenigen Minuten erreicht werden, ebenso wie der Mittlere Ring.

Obwohl zum Münchner Stadtgebiet gehörig, ist die Wohnlage als ausgesprochen ruhig zu bezeichnen, ohne Schwerlast- oder Durchgangsverkehr.

Kinderfreundlichkeit: Die Wohnanlage liegt in einem Teil des ehem. Perlacher Forstes und ist daher von besonders großem völlig verkehrsfreien Grünanlagen umgeben. In diesem befinden sich eine Vielzahl von Spielplätzen mit Sandkästen, Schaukeln und Klettergerüsten - allein in unmittelbarer Nähe sind es vier Spielplätze, die auch gepflegt werden. Und für die Kleinsten gibt es ebenfalls ganz in der Nähe einen kleinen "Schlittenberg", der bei ausreichend Schnee auch gerne genutzt wird. Auch ein Basketballplatz und eine kleine Tennisanlage sind fußläufig zu erreichen.

Schulen und Kindergärten: Ebenfalls ganz in der Nähe am Ende der Cincinnatistraße befindet sich ein Schulzentrum mit Europäischer Schule, einem Gymnasium, Berufsschule, Haupt- und einer Grundschule. Dazu gibt es eine Reihe von Kindergärten.

Einkaufsmöglichkeiten: Hier sind vor allem ein großer HIT-Supermarkt am Ende der Cincinnatistraße zu erwähnen, dazu ein Einkaufszentrum in der Minnewitstraße mit Apotheke, Drogerie (Rossmann), EDEKA sowie einer Bäckerei mit Cafe zu erwähnen. Alle diese Einkaufsmöglichkeiten sind mit dem Bus oder fußläufig zu erreichen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Zinstableau für Finanzierung

Modellberechnung für eine mögliche Finanzierung

Objekt: Cincinattistr. 40, 81549 München
 Art: Eigentumswohnung
 Kaufpreis: 464.000 € (inkl. Einzelgarage)
 Gesamtkosten inkl. Nebenkosten: 489.520 €
 Beschäftigungsverhältnis: Angestellt

Die Zinsangaben beziehen sich auf die Konditionen mit Stichtag 21.03.2024

Darlehen	Beleihung	Zinsbindung	Sollzins nominal	Rate p.M. (1,2% Tilgung)	Rate p.M. (2 % Tilgung)	*einzusetzendes Eigenkapital
417.600 €	< 90%	10 Jahre	3,51%	1.639 €	1.917 €	71.920,00 €
417.600 €	< 90%	15 Jahre	3,62%	1.677 €	1.956 €	71.920,00 €
417.600 €	< 90%	20 Jahre	3,83%	1.750 €	2.029 €	71.920,00 €
417.600 €	< 90%	30 Jahre	4,14%	1.858 €	2.137 €	71.920,00 €
394.400 €	<85%	10 Jahre	3,42%	1.518 €	1.781 €	95.120,00 €
394.400 €	<85%	15 Jahre	3,53%	1.555 €	1.818 €	95.120,00 €
394.400 €	<85%	20 Jahre	3,70%	1.610 €	1.873 €	95.120,00 €
394.400 €	<85%	30 Jahre	3,97%	1.699 €	1.962 €	95.120,00 €
371.200 €	< 80%	10 Jahre	3,36%	1.411 €	1.658 €	118.320,00 €
371.200 €	< 80%	15 Jahre	3,47%	1.445 €	1.692 €	118.320,00 €
371.200 €	< 80%	20 Jahre	3,67%	1.506 €	1.754 €	118.320,00 €
371.200 €	< 80%	30 Jahre	3,91%	1.581 €	1.828 €	118.320,00 €
324.800 €	< 70%	10 Jahre	3,24%	1.202 €	1.418 €	164.720,00 €
324.800 €	< 70%	15 Jahre	3,45%	1.259 €	1.475 €	164.720,00 €
324.800 €	< 70%	20 Jahre	3,59%	1.296 €	1.513 €	164.720,00 €
324.800 €	< 70%	30 Jahre	3,74%	1.337 €	1.554 €	164.720,00 €
278.400 €	< 60%	10 Jahre	3,21%	1.023 €	1.209 €	211.120,00 €
278.400 €	< 60%	15 Jahre	3,37%	1.060 €	1.246 €	211.120,00 €
278.400 €	< 60%	20 Jahre	3,48%	1.086 €	1.271 €	211.120,00 €
278.400 €	< 60%	30 Jahre	3,68%	1.132 €	1.318 €	211.120,00 €

* Einzusetzendes Eigenkapital inkl. Kaufnebenkosten

Wir beraten Sie bankenunabhängig und ohne Mehrkosten und erstellen Ihnen gerne individuelle Angebote. Auch die Finanzierung von Selbständigen, Freiberuflern, Rentnern und Privatiers ist möglich. **Wir garantieren Ihnen die Zusendung eines Finanzierungsangebotes innerhalb von 48 Stunden (Montag-Donnerstag), sobald uns eine vollständige Finanzierungsanfrage vorliegt.** Wir können Ihnen Darlehen mit Zinsbindungen von variabel bis 40 Jahre anbieten. Eine Mindesttilgung von 1,0% ist bonitätsabhängig möglich. Eine Sondertilgungsoption von 5% ist in den Konditionen einkalkuliert. Sollten Sie für den Erwerb der Immobilie eine Zwischenfinanzierung benötigen, können wir diese ebenfalls anbieten.

Firma Kreditbegleiter: Ihre Ansprechpartner

Anette Mietzner
 Telefon: 089 – 125093535
 Mobil: 0178 - 1030911

E-Mail: anette.mietzner@kreditbegleiter.de

Andreas Koppitz
 Telefon: 089-125093533
 Mobil: 0160 - 97644727
 E-Mail: info@kreditbegleiter.de

Web: www.kreditbegleiter.de