

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

**5-6 Zi. barrierefreie Gartenwohnung: Wohnen auf Zeit -  
oder testen+zeitnah kaufen mit 2,5% Zins**



Objekt-Nr. **OM-294873**

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **2.650 € + NK**

Kreuzhofstr. 31  
81476 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2018	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	142,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	260 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	80 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Familienfreundliche, sehr ruhige und sonnige Gartenwohnung nahe Südpark:

6 Zimmer unmöbliert, ca. 142 m<sup>2</sup> beheizte NFL, ca. 2.990,- € Warmmiete in der Kreuzhofstr. 31, 81476 München, U3 Forstenrieder Allee (700m), Bus 63/51/151 (600m)

Englisch private schools/-kindergarten nearby; places are mostly free!

Die Hausgemeinschaft besteht aus 6 Wohnungen mit 4 Kindern von 5-15 Jahren. Es herrscht eine sehr freundliche und persönliche Atmosphäre, weitere Kinder sind willkommen.

Die (Test-) Mietdauer ist auf ca. 1 - 1,5 Jahre angedacht, eine Möblierung wäre uU. möglich. Ein zeitnaher Kauf bei fallendem Zins oder uU. auch sofort mit einem 2,7 % Verkäuferdarlehen (für Familien mit 2-3 Kindern + 400-600' EK) ist denkbar. Der aktuelle Kaufpreis liegt laut Immo-Portalen bei 1,2 Mio. Brutto (Kaufpreis incl. Nebenkosten, zB. Steuer).

Wohngefühl und Garten entspricht einer Doppelhaushälfte, die Nebenkosten aber nur einem Appartement. Weitere Besonderheiten sind:

\* die Wohnung ist für Familien mit 1-3 Kindern geeignet und/oder für Selbständige mit Home Office (im Untergeschoß sind 3x Hobbyräume mit Dusche/WC und separatem Eingang)

\* mit ca. 260,- € nur geringe Nebenkosten: Kaltmiete 2.650,- + 80,- Tiefgaragenplatz + Nebenkosten = ca. 2.990,- € Gesamt/Warm-Miete

\* nur wenige Bus-Stationen zur englischsprachigen Schule; englisch+spanische Kinderkrippe/-Garten nur 50 m

\* 18 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse mit parkähnlichem Blick, ca. 205 m<sup>2</sup> Garten mit Kinder-Spielbereich

\* viel Platz auf ca. 142 m<sup>2</sup> beheizten Wohnräumen (NFL DIN 277) mit 2 Bädern und 6 Zimmern auf 2 Ebenen: Erdgeschoß und sehr helles Untergeschoß mit 2,90 m hohen Fenstern + großem Süd-Lichthof

\* Wohngemeinschaften sind nicht möglich

## Ausstattung

\* Fast neuwertig (Erstbezug 2017-2018):

hochwertige baubiologische Bauweise und gehobene Ausstattung: 2 hochwertige Bäder und Küche, Fußbodenheizung, separater Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex), kontrollierte Wohnraumbelüftung (Staub-/Pollenfrei = wichtig für Allergiker), Energieverbrauch unter aktuellen Neubauten

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

## Sonstiges

Bezug ab sofort möglich mit 3 Monaten Kautions + 1 Monatsmiete = 11.180,- (provisionsfrei)

Anfragen für Besichtigungstermine unter: [info@ldc-net.de](mailto:info@ldc-net.de)

(bitte nur mit Einkommens-/Kautionsnachweis)

## Lage

\* 3x öffentliche Spielplätze in ca. 250 Metern. Kaum Verkehr in der Kreuzhofstrasse und in nur 50-800 Meter Entfernung: Grundschule und Gymnasium, Waldorfschule, viele Kindergärten/-Krippen, Bibliothek, Jugend-/Kulturzentrum, Sport- und Vereinsangebote, Stäbli-Bad oder West-Bad.

\* familienfreundliche, gute Lage laut Mietspiegel München (zB. wie Untersending, Au, Solln oder Thalkirchen)

\* Ruhige und grüne Umgebung mit vielen Alleen/Parks (zB. historischer Waldfriedhof oder Südpark ca. 200 m)

\* sehr gute, grüne Fahrrad-Anbindung - ausschließlich über Park-/Waldwege oder begrünte Fahrradstrassen in ca. 20 Min. zum Sendlinger Tor oder 15 Min. zur Isar.

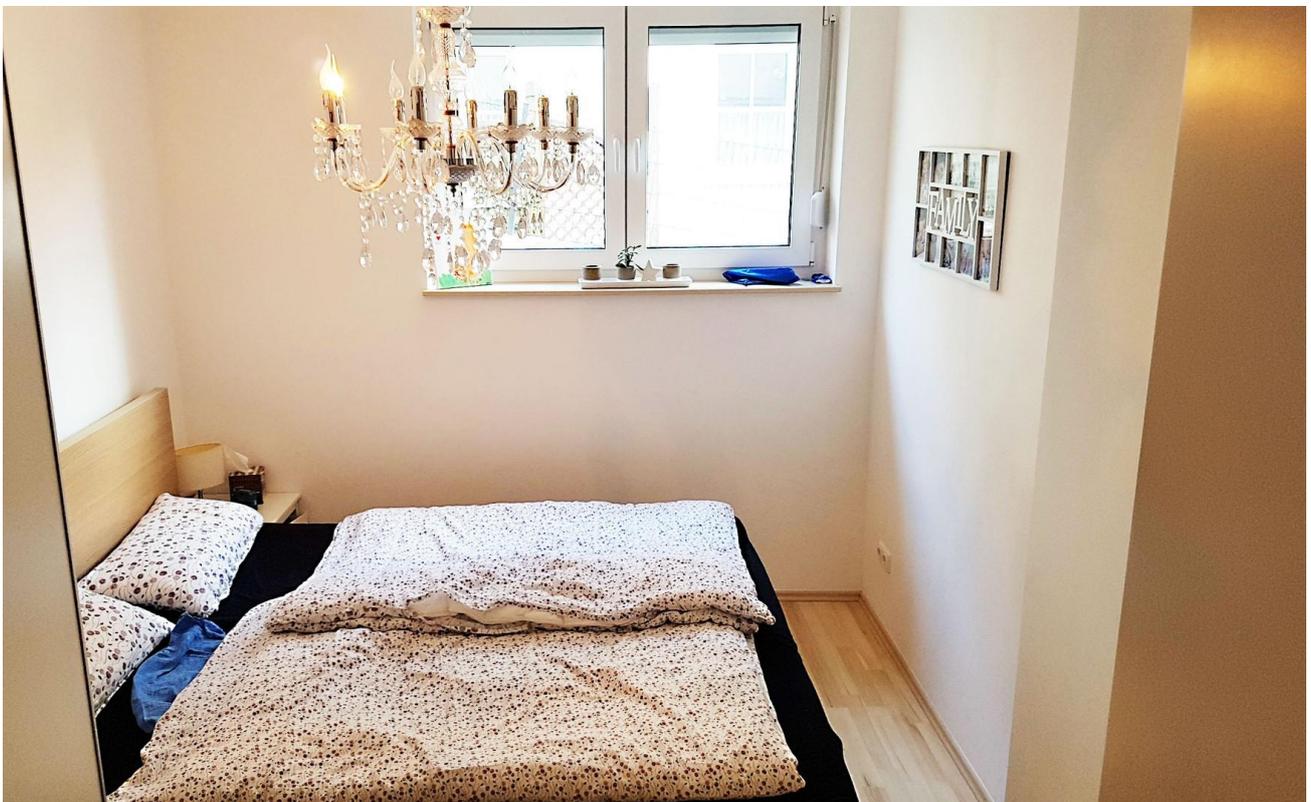
\* gute Infrastruktur: nur 700 m zum "Ortskern" Forstenried mit vielen Ärzten und Einkaufsmöglichkeiten, zB. REWE/Penny/Kaufring/Edeka sowie VHS, Bibliothek, Gemeindezentrum, uvm.

\* gute Verkehrsanbindung: 700 m U3 Forstenrieder Allee (Marienplatz 15 Min.)

600 m zu den Bussen Richtung S-Bahn-Stammstrecke Laim: (15 Min. Fahrzeit/5 Min. Takt) = Bus 63 (Rotkreuzplatz) + Bus 51 (Moosach) + Bus 151 (Westfriedhof) oder Bus 132 (Harras/Marienplatz)

Der mittlere Ring ist nur 2-3 Autominuten entfernt, der Starnberger See in nur 14-16 Minuten.

# Exposé - Galerie



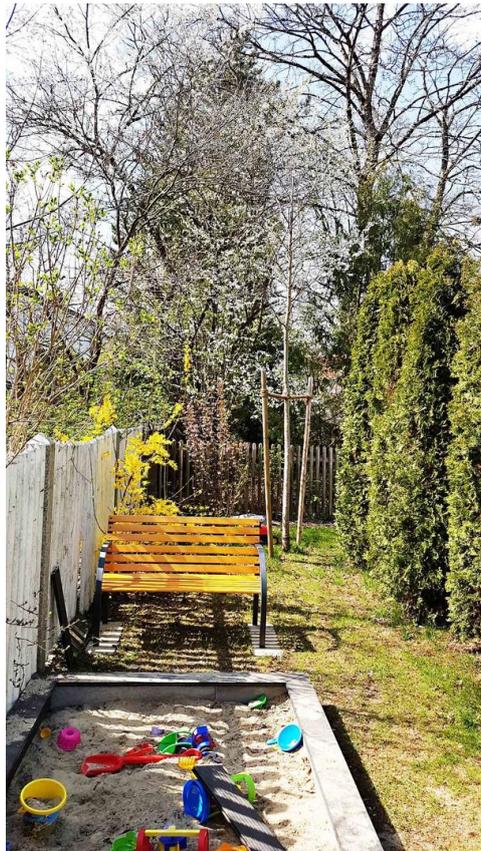
# Exposé - Galerie



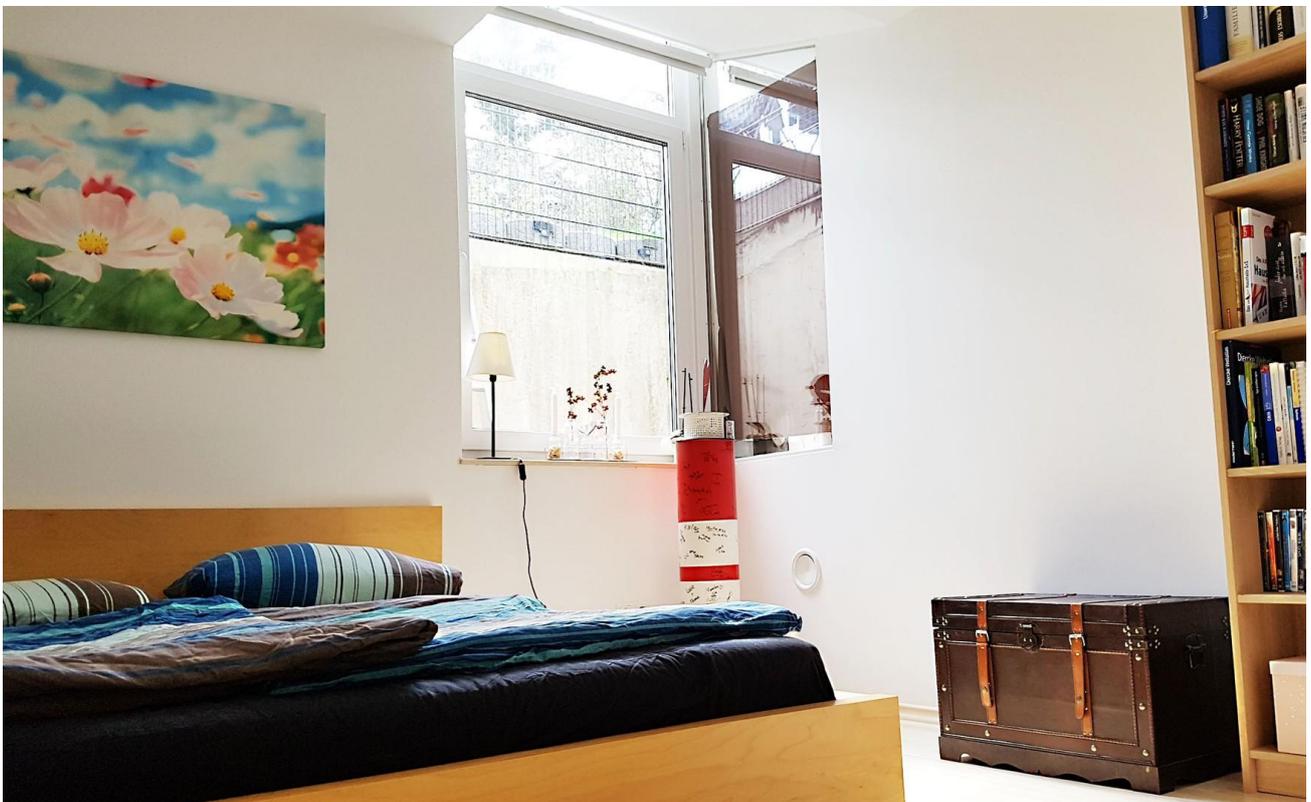
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

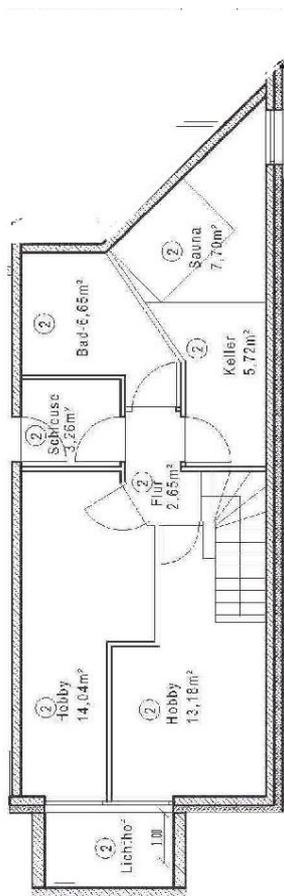


# Exposé - Galerie



Nur ca. 1,6 km Waldweg zum Schloß Fürstenried

# Exposé - Grundrisse



Untergeschoß Hobby: mit eigenem Zugang und 2,90 m hohen Oberlichtern/Fenstern

