

Exposé

Wohnung in München

Schwabing ruhige 3-ZWhg. nahe Leopoldstraße und Münchner Freiheit



Objekt-Nr. OM-409238

Wohnung

Verkauf: **766.500 €**

Ansprechpartner:
Hr. Baumann

Rheinstrasse 3
80803 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	418 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Frühjahr kommt.

Gute Lage bietet gutes Potential für Selbstnutzer und Vermieter.

Besichtigung jederzeit möglich, WG geeignet, es fallen keine Maklerkosten an.

Von Privat, freie, ruhige 3-ZWhg. in der Rheinstraße 3 in 80803 Schwabing, nahe der Leopoldstr. 109 und nur wenige Minuten zu Fuß zur Münchner Freiheit und zum Englischer Garten.

Diese schöne und moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon, Einbauküche und hochwertigen Böden befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit Aufzug, zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Der gute Grundriss bietet auf seinen rund 70 m² Wohnfläche sowohl für Selbstnutzer als auch für Vermieter zahlreiche Möglichkeiten für unterschiedliche Bedürfnisse in unterschiedlichen Lebenslagen.

Die Wohnung wurde im Sommer 2022 umfassend saniert und befindet sich in neuwertigem Zustand. Sie können sofort einziehen und müssen nicht erst selber viel Zeit, Geld und Nerven in eine teure Sanierung investieren.

Das Bad ist mit einer Rainshower-Dusche und einer maßgefertigten Glas-Duschkabine ausgestattet und sorgt nach einem langen Arbeitstag oder einem heißen Sommertag für die nötige Erfrischung.

Der Süd-Balkon mit Blick in den ruhigen Innenhof sorgt für eine entspannte Atmosphäre, da sitzt man sich gerne raus.

Der große Innenhof bietet mit seiner Bepflanzung und der großen Distanz zu den gegenüber liegenden Gebäuden inmitten von Schwabing ein Stück Privatsphäre.

* Das Haus ist Baujahr 1967 und wird laufend instand gehalten (= kein Sanierungsstau)

* Zur Eigentümergemeinschaft gehören 3 Häuser mit insgesamt 69 Wohnungen

* Die 3 Aufzüge wurden in 2018/2019 erneuert

* Die 3 Hausdächer wurden in 2023/2024 umfassend saniert

* Die Sanierung der Tiefgarage mit Neugestaltung des ruhigen Innenhof ist für Frühjahr 2027 angedacht

... die nötigen Sonderumlagen sind größtenteils einbezahlt

... bei Vermietung profitiert der künftige Eigentümer von den Abschreibungen

* Eigentümergemeinschaft + Hausverwaltung + Hausmeisterservice + WEG Beirat arbeiten gut zusammen.

Aktuell wohnen ca. 30% der Eigentümer selbst im Haus, Tendenz steigend.

HINWEIS:

Ich besitze keinen TG-Stellplatz und meine bisherigen Mieter hatten nie Bedarf. Es gibt immer wieder Tiefgaragen Stellplätze zu mieten und manchmal auch zu kaufen. In dieser gut angebundenen Lage ist Car Sharing zunehmend die bevorzugte Option.

Ausstattung

* Hochwertige Einbauküche mit Markengeräten

* Hochwertiger Design-Dielenboden in allen Wohnräumen

- * Elektroinstallation erneuert
- * Sanitär erneuert
- * Heizkörper erneuert
- * Modernes Bad mit bodentiefer Rainshower-Dusche
- * Wohnraumtüren erneuert
- * Waschmaschine in der Wohnung
- * Süd-Balkon zum ruhigen Innenhof
- * Kellerabteil inklusive
- * Briefkästen im Treppenhaus am Hauseingang
- * Am Hauseingang müssen nur 5 Treppenstufen zum Aufzug überwunden werden
- * Energieausweis liegt vor

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Mit über 150.000 Studierenden ist München die zweitwichtigste Hochschulstadt Deutschlands.

München bietet weit mehr als gute Perspektiven:

München ist bekannt als Weltstadt mit Herz und bietet beruflich sehr gute Perspektiven. Die wohl bekanntesten Aushängeschilder dieser bayrischen Metropole sind neben den top Universitäten LMU und TUM sicherlich der FC Bayern München, der Premium Hersteller BMW, die BMW-Welt, das Münchner Hofbräuhaus, das Oktoberfest München, der Englische Garten und nicht zuletzt die zahlreichen Biergärten und Schanigärten. Aufgrund der positiven Grundeinstellung der Münchner Bevölkerung und dem hohen Bildungsniveau haben sich längst auch zahlreiche globale Unternehmen wie SIEMENS, Infineon, Intel, Nvidia, Apple, AMAZON, AWS, Google, FUJITSU, IBM Watson, Microsoft, u.v.m. für München entschieden und es werden ständig mehr sodass München auch als Silikon Valley von Europa und "Place to Live" bezeichnet wird. Immer mehr junge und gut ausgebildete Menschen aus der ganzen Welt entscheiden sich ganz bewusst für München.

Kunst und Kultur:

Die bekannteste Flaniermeile in München ist die Leopoldstraße in Schwabing. Die Leopoldstraße ist seit über 60 Jahren die Herz-Schlagader Münchens und Schauplatz vieler Filmklassiker. Zwischen zahlreichen Künstlern, Comidians und Produzenten fühlen sich hier auch top Manager, top Fußballer, und sehr viel Prominenz sehr wohl.

München ist auch bekannt für seine zahlreichen Museen, Veranstaltungen aller Art, Konzerte, Konzertsäle, Street-Life Festivals, Winter-Tollwood oder Sommer Tollwood mit täglicher Live-Musik u.v.m..

Nicht zu vergessen sind die Isarstrände überall in der Innenstadt entlang der Isar wie z.B. am Flaucher. Um Urlaubsfeeling zu genießen muss man in München nicht einmal aus der Stadt rausfahren.

Das gibt's in dieser Form nur in München

Geselligkeit und Lebensfreude sind sehr wichtig und dafür gibt es keine besseren Plätze auf der ganzen Welt als die zahllosen Münchner Bier- oder Schanigärten die schon fast eine Art Weltkulturerbe sind, genauso wie das einzig original Münchner Hofbräuhaus oder die bayrische Kneipenkultur als solches, Sie werden es lieben.

Die Stadt München bewirbt sich für Olympia 2036 / 2040 / 2044

Auch wenn dies nach einer sehr langen Zeit klingt vergehen 10 Jahre oft rasant schnell.

Die TEMPO 30 Verkehrsberuhigung und die Allee aus Bäumen und Grünstreifen an der Rheinstraße entlang bis zum Bonner Platz werten diese Lage weiter auf.

Lage

Sehr gute Mobilität dank zahlreicher öffentlicher Verkehrsmittel am nahe gelegenen MVV Knotenpunkt an der Münchner Freiheit.

BUS / TRAM / U-Bahn zu Fuß:

* Tram 23:ca. 1 Minute zu Fuß (Potsdamer Straße)

* Bus 59 und 142:ca. 1 Minute zu Fuß (Potsdamer Straße)

* U3 und U6:ca. 5 Minuten zu Fuß (Münchner Freiheit, Dietlindenstraße, Bonner Platz)

= > U3 und U6 fahren im 3-Minuten Takt ins Zentrum vorbei an der Universität zum Marienplatz

* U2 und U8:ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad (Scheidplatz)

Von der Rheinstraße 3 zur weltbekannten Münchner Freiheit mit eigener Restaurant- und Partyszene ist es nur ein kurzer Fußweg oder 1 Station mit BUS oder TRAM. In nur ca. 5-10 Minuten erreichen Sie zu Fuß sämtliche Geschäfte ihres täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Supermärkte, Discounter, etc.) sowie zahlreiche Kindergärten, Schulen, Fachärzte, Kliniken, Parkanlagen, Universitäten, Museen, Kino, Biergärten, Cafés, Restaurants, Schwabing und vieles mehr.

Dank Tempo 30 km/h ist diese Lage perfekt für Familien.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich mehrere:

* Kindertagesstätten und Kindergärten.

* Grund- und Mittelschulen sowie Gymnasien.

* Krankenhäuser und Kliniken.

* Parkanlagen und Spielplätze.

* Fitnesscenter.

Ein tägliches Erlebnis für Menschen die gerne in der freien Natur sind und in Bewegung bleiben wollen sind ganz sicher auch die 4 nahe gelegenen Parkanlagen:

a) Der weltberühmte Englische Garten mit seinen Attraktionen wie dem Chinaturm, dem Seehaus, dem Surfparadies am Eisbach, der Isar und vieles mehr. Der Englische Garten gehört weltweit zu den größten innerstädtischen Parks und ist sogar größer als der Central Park in New York: Lage und Größe: Er misst 375 Hektar und zieht sich vom Altstadtring bis in den Münchner Nordosten am Westufer der Isar entlang.

b) Der Luitpoldpark mit seiner ebenfalls riesigen Fläche von 33 Hektar, seinem 37m hohen Luitpoldberg mit guter Aussicht und dem angrenzenden Freibad Georgenschwaige sowie Biergärten, Spielplätzen, Basketballplätzen und Schrebergärten.

c) Der kleinere Petuelpark hat immerhin auch noch eine Fläche von 7,4 Hektar und ist ebenfalls perfekt um seine täglichen Runden zu drehen.

d) Natürlich sind auch Olympiapark, Olympiahalle, Olympiaturm, Olympiaberg, etc. sowie die am Olympiadorf angrenzende BMW Welt mit dem Fahrrad in wenigen Minuten zu erreichen.

Infrastruktur:

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

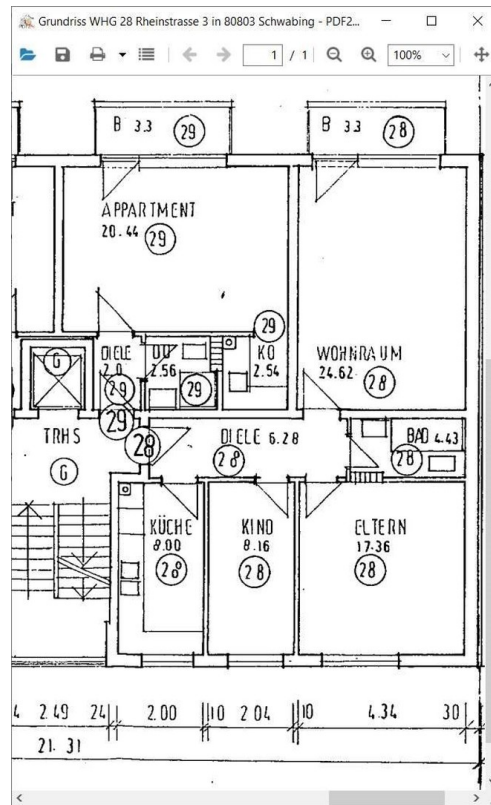
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

