

# Exposé

## Penthouse in München

### 3-Zimmer Penthousewohnung mit Dachterrasse und Balkon



Objekt-Nr. OM-415161

#### Penthouse

Verkauf: **715.000 €**

80335 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,42 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	85,59 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	580 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung präsentiert sich in absolut gesuchter Lage, eingebettet in ein gewachsenes, intaktes Wohnviertel mit ausgezeichneter Infrastruktur in Neuhausen.

Neben der ausgezeichneten Lage überzeugt dieses im Jahr 2017 zuletzt modernisierte Objekt durch einen intelligenten Grundriss. Das Raumangebot erstreckt sich über ca. 76 m<sup>2</sup> und umfasst ein Wohn- bzw. Esszimmer, ein ausgesprochen ruhiges Schlafzimmer und einen kleineren, als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzbaren Raum. Hinzu kommt ein Bad, sowie ein separates WC, wobei beide Räume dank der Dachkuppeln angenehm hell sind.

Ein absolutes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Süd-Ost-Ausrichtung sowie der zusätzliche, kleinere Westbalkon in den ruhigen Innenhof, sodass man den ganzen Tag über die Sonne genießen kann.

Komplettiert wird dieses sonnenerfüllte Domizil durch ein großzügiges Kellerabteil und einen Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Die Wohnung wird aktuell durch den Eigentümer bewohnt und wäre nach Rücksprache beziehbar.

## Ausstattung

Einbauküche, ausgestattet mit einem großen Induktionskochfeld, Dunstabzugshaube, Kühl-Gefrierkombination, Backofen mit Dampfgarfunktion und einem Geschirrspüler

Tageslichtbad, gestaltet mit grauen Fliesen und begehbarer Dusche, Waschbecken, Spiegelschrank sowie Handtuchheizkörper

Waschmaschinenanschluss im Bad

Eingebauter Garderobenschrank in der Diele

Gegensprechanlage

sehr großer Tiefgaragen-Einzelstellplatz

separates, geräumiges Kellerabteil

### Fußboden:

Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die hier zum Kauf angebotene Penthousewohnung begeistert durch ihre urbane Lage. Nur wenige Schritte entfernt finden sich an der Nymphenburger Straße zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Super-, Bio- und Drogeriemarkt, Bäckerei, Apotheke), Restaurants, Cafés sowie ein Kino. Sowohl in Neuhausen als auch in den benachbarten Stadtteilen Nymphenburg und Maxvorstadt gibt es eine große Auswahl an Kitas und ausgezeichneten Schulen.

Im näheren Umfeld der Wohnung, an der Ecke Karl-/Denisstraße, eröffnete Apple vor Kurzem ein Forschungszentrum.

Auch Google wird demnächst fußläufig entfernt in der ehemaligen Arnulfpost ein Entwicklungszentrum mit ca. 1.500 Arbeitsplätzen eröffnen.

Die Verkehrsanbindung ist ideal. Fußläufig erreichbar liegen die

U-Bahnstation „Maillingerstraße“ (U1 und U7), die S-Bahnstationen „Hackerbrücke“ und „Donnersbergerbrücke“, sowie die Tramstation „Marsstraße“ mit den Linien 16 und 17. Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten in die Münchener Innenstadt. Dank der hervorragenden Anbindung über den Mittleren Ring lassen sich das Münchener Umland sowie der Flughafen zügig mit dem Auto erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Terrasse

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Bad

# Exposé - Galerie



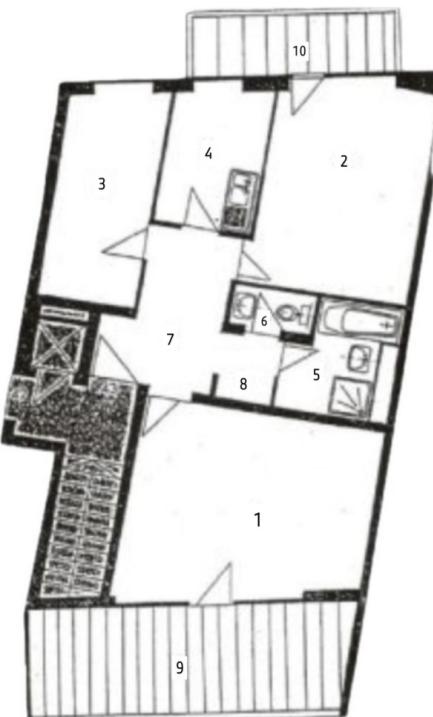
WC



Balkon

# Exposé - Grundrisse

1 Wohnzimmer	20,28 m <sup>2</sup>
2 Schlafzimmer	15,4 m <sup>2</sup>
3 Kinderzimmer	9,45 m <sup>2</sup>
4 Küche	6,31 m <sup>2</sup>
5 Bad	4,68 m <sup>2</sup>
6 WC	1,58 m <sup>2</sup>
7 Flur	9,1 m <sup>2</sup>
8 Abstellraum	0,47 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>67,27 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
abzgl. 3% Verputz	2,02 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>65,25 m<sup>2</sup></b>
9 Terrasse (14,68m <sup>2</sup> zu 1/2)	7,34 m <sup>2</sup>
10 Balkon (5,66m <sup>2</sup> zu 1/2)	2,83 m <sup>2</sup>
<hr/>	
	<b>75,42 m<sup>2</sup></b>



Grundriss