

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

**Wunderschöne Dachgeschosswohnung mit
außergewöhnlichen Terrassen, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-417438

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:
Dominik Weigl

Hansjakobstraße 125a
81825 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	132,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	38,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	595 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968 und bietet einen atemberaubenden Blick bis zu den Alpen. Es gibt keine unmittelbar angrenzenden Wohnungen, wodurch man ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre und Ruhe erhält. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich nicht um eine gewöhnliche Wohnung handelt: Die offene Raumgestaltung, die großzügigen Fensterflächen und die weitlaufenden Außenbereiche schaffen eine lichte, warme Wohnatmosphäre, die den Alltag spürbar entschleunigt.

Der großzügige Wohn-/Ess-/Kochbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten öffnen den Raum zu den außergewöhnlich Terrassen, die sich nach Süd, Süd-West und West ausrichten. Hier genießen Sie Sonne vom Vormittag bis in die Abendstunden – sei es beim Frühstück im Freien, beim Arbeiten mit Blick ins Grüne oder bei entspannten Abenden auf der Terrasse. Diese Kombination aus Größe, Ausrichtung und Privatsphäre ist in dieser Lage eine echte Seltenheit.

Die Wohnung verfügt über 3,5 Zimmer und bietet einen durchdachten Grundriss mit klarer Trennung von Wohn- und Rückzugsbereichen. Neben dem großzügigen Wohnbereich stehen zwei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Das moderne Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein.

Die Wohnung wurde 2022 umfassend renoviert und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Aktuell ist die Wohnung befristet bis Juli 2027 vermietet. Detaillierte Informationen zur Vermietung und zur Perspektive ab Juli 2027 sowie zur Eigennutzung erhalten Sie gerne auf Anfrage.

Ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz gehört zur Wohnung und bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ausstattung

Sehr gepflegtes Mehrfamilienhaus

Einzigste Wohnung in 4. Obergeschoss - Dachgeschoss

Lichtdurchflutete Wohnung durch zahlreiche Fenster im vierten Obergeschoss

Erstbezug nach umfangreicher Renovierung und

Teilsanierung 2022

Großzügiger Wohn-Essbereich mit Zugang auf ca. 56m² Terrasse und ca. 15m² Balkon

Blick auf die Alpen

Offener Küchen-/Ess-/Wohnbereich

Vorteilhafter und gut durchdachter Grundriss mit großzügigen Räumen

Schlafzimmer ebenfalls mit Terrassenzugang

Bad mit Wanne, WC und WM-Anschluss

Separater Abstellraum im Untergeschoss

Einzelstellplatz in der Tiefgarage

Ideal als Kapitalanlage oder zur späteren Selbstnutzung

Sehr gute Anbindung an den ÖPNV

Kindergarten und Schulen in unmittelbarer Nähe gelegen

Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe

Hausgemeinschaft mit 17 Wohnungen

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Verkauft wird die Wohnung über eine Personengesellschaft. Darüber hinaus ist die Wohnung inklusive Möbiliar bis Juli 2027 befristet vermietet. Die monatliche Miete beträgt 2.950 EUR. Weitere Informationen teilen wir sehr gerne auf Anfrage mit. Möbiliar ist nicht im Kaufpreis inbegriffen kann aber auf Wunsch mitveräußert werden.

Lage

Der Stadtteil Berg am Laim mit seinen 45.582 Einwohner, liegt im Münchner Osten, eingebettet zwischen Haidhausen im Westen, Trudering im Osten und Ramersdorf im Süden. Der Stadtteil verfügt daher über eine besonders gute Anbindung an das öffentliche S- und U-Bahnnetz, welche in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Über die nahegelegene A99 erreicht man den nur 37 Kilometer entfernten Flughafen, noch schneller ist man in der nur 5 Kilometer südlich liegenden Münchner Innenstadt.

Zur Naherholung laden zahlreiche Grünflächen wie zum Beispiel der Ostpark, der gerne mit all seinen Einrichtungen (Biergarten, See, Michaelibad) genutzt wird ein. Ebenso Seen und Berge im nahen Voralpenland.

Berg am Laim ist für Familien mit Kindern perfekt ausgestattet. Es verfügt über eine Vielzahl von Schulen, darunter zwei Grundschulen, zwei Hauptschulen, eine Realschule und ein Gymnasium.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Energieverbrauch

↓ **Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**
119 kWh/(m²·a)

↑ **Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes**
130 kWh/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes **119 kWh/(m²·a)**
(Pflichtangabe für Immobilienanzeigen)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser							
Zeitraum		Energieträger H	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
von	bis						
01.08.14	31.12.17	Leichtes Heizöl	1,10	1.232.658		1.232.658	0,99
01.08.14	31.12.17	Warmwasserzuschlag	1,10	250.174	250.174		

Vergleichswerte Endenergie

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme (für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird).

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30% geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach der Energiemessverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

1) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
2) gegenüberfalls auch Heizkesselzuschlag, Warmwasser- oder Kühlwasserkosten in kWh
3) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
4) 1 kWh Endenergieverbrauch, 1 kWh Heizkesselzuschlag

ista

BY-2018-002200011
Registrierungsnummer

Exposé - Grundrisse

