

Exposé

Dachgeschoßwohnung in München

**DG Galerie-Wohnung 2,5 Zi. mit sonniger Dachterrasse -
Wohntraum für Singles und Paare**



Objekt-Nr. OM-417674
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **795.000 €**

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	110,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	13,10 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	410 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete, helle Dachgeschoß Maisonettewohnung mit bis zu 4,80 m hoher, offener Dachgalerie befindet sich in ruhiger Lage direkt am Stadtrand. Von der sonnigen, teilweise überdachten Dachterrasse reicht der Blick bis an unser südliches Alpenpanorama. Dieses charmante und stilvolle "Schmuckkästchen" auf 2 Ebenen befindet sich in einer gepflegten Villa mit nur 7 Parteien, die größtenteils von Eigentümern bewohnt werden. Die Wohnung hat sichtbare, offene Deckenbalken. Fassade und Tiefgarageneinfahrt wurden im April 2025 komplett saniert, der Zustand ist wie neu gebaut.

Die Wohnung ist mit hochwertigen, vom Schreiner gefertigten Einbauelementen (begehbarer Kleiderschrank, Schlafzimmerschrank, Garderobenschrank, Stauraum in der Galerie, Küche etc.) ausgestattet, die alle im Kaufpreis enthalten sind. Dornbracht Armaturen in Bädern und Küche ergänzen die luxuriöse Ausstattung. Eine Speisekammer/Abstellraum rundet die perfekte Wohnung ab.

Bitte beachten Sie: die Grundfläche beträgt 110 qm zuzüglich Dachterrasse, die fast vollständig nutzbar sind - ein gutes Beispiel dafür ist das Schlafzimmer. Wohnfläche (Abzug im Bereich der Dachschrägen) ist 90 qm.

Zur Wohnung gehören ein abgeschlossener, gemauerter Kellerraum, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Tiefgaragenstellplatz.

Ausstattung

Die Wohnung hat auf beiden Etagen Echtholzparkettboden Merbau geölt und Fliesen in den Bädern und Abstellraum

Die Dachterrasse wurde 2020 komplett neu gefliest. Bei 2 Veluxfenstern in der Galerie auf der Ost- und Südseite sind außenliegende Sonnenschutz-Rollos vorhanden. In der ganzen Wohnung sind hochwertige Internorm-Kunststofffenster mit Sprossen verbaut.

Vom Schlafzimmer aus führt eine Türe in einen begehbaren Kleiderschrank mit einem Velux Fenster. Im Schlafzimmer wurde zusätzlich noch ein großer, sehr hochwertiger Einbauschrank eingebaut. Die Garderobe wurde ebenfalls mit einem hochwertigen Einbauschrank mit diversen Ablagemöglichkeiten ausgestattet. Das Bad hat eine große Ideal Badewanne für 2 Personen und eine große halbrunde Dusche und ein WC. Bei den Armaturen handelt es sich um Dornbracht Design. Das Gästebad enthält eine Toilette, 2025 wurde ein neues Aufsatzwaschbecken samt Unterschrank eingebaut.

Im Gästebad kann eine Waschmaschine und ein Trockner gestellt werden.

Der helle Flur ist durch eine Glastüre vom Wohnzimmer getrennt. Ein praktischer Abstellraum für diverse Verwendung steht zur Verfügung. Das Wohn-, Esszimmer ist sehr hell mit bis zu 4,8 m Raumhöhe. Die praktische offene und helle Küche mit Fenster zur Dachterrasse ist mit einer Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Eine luftige Merbau/ Edelstahltreppe führt in das Galerieobergeschoß. Diese großzügige Fläche wird derzeit als Büro und als Fernseh- und Lesebereich genutzt. Eine eingezogene Holzwand ermöglicht die Abgrenzung zu einem zusätzlichen Stauraum.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Am ruhigen, grünen Stadtrand und doch zentral. Das Haus liegt im schönen Stadtteil Obergiesing-Fasangarten, 150 m vom Stadtrand entfernt. Die Straße vor dem Haus ist eine Sackgasse und wird nur von Anwohnern genutzt. Dahinter liegt das Kapellenfeld. Die Wohnung hat eine Südost Ausrichtung. Bis zum Marienplatz sind es 6,8 km mit dem Fahrrad, mit S3 und Buslinien 145/220 ist eine optimale öffentliche Anbindung gegeben. In der Nähe gibt es Supermärkte, Apotheke, Bäcker, Drogeriemarkt und einen Zeitungskiosk. Jeden

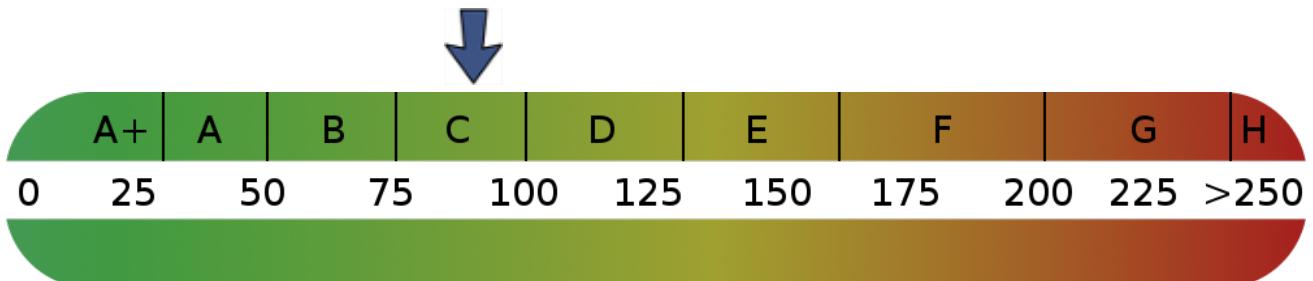
Mittwoch werden auf dem Wochenmarkt in der Nähe frische Lebensmittel im Direktverkauf angeboten. Mit dem PKW erreicht man in Kürze 2 Autobahnauffahrten (A8, A995).

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,39 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Dachterrasse

Exposé - Galerie



Küche



Wohn-/Essbereich von oben

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich von oben



Lese-/TV-Bereich Galerie

Exposé - Galerie



Büro Galerie



Büro Galerie

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Gästebad



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Einbauschrank

Exposé - Galerie



Flur



Südseite Haus mit Dachterrasse

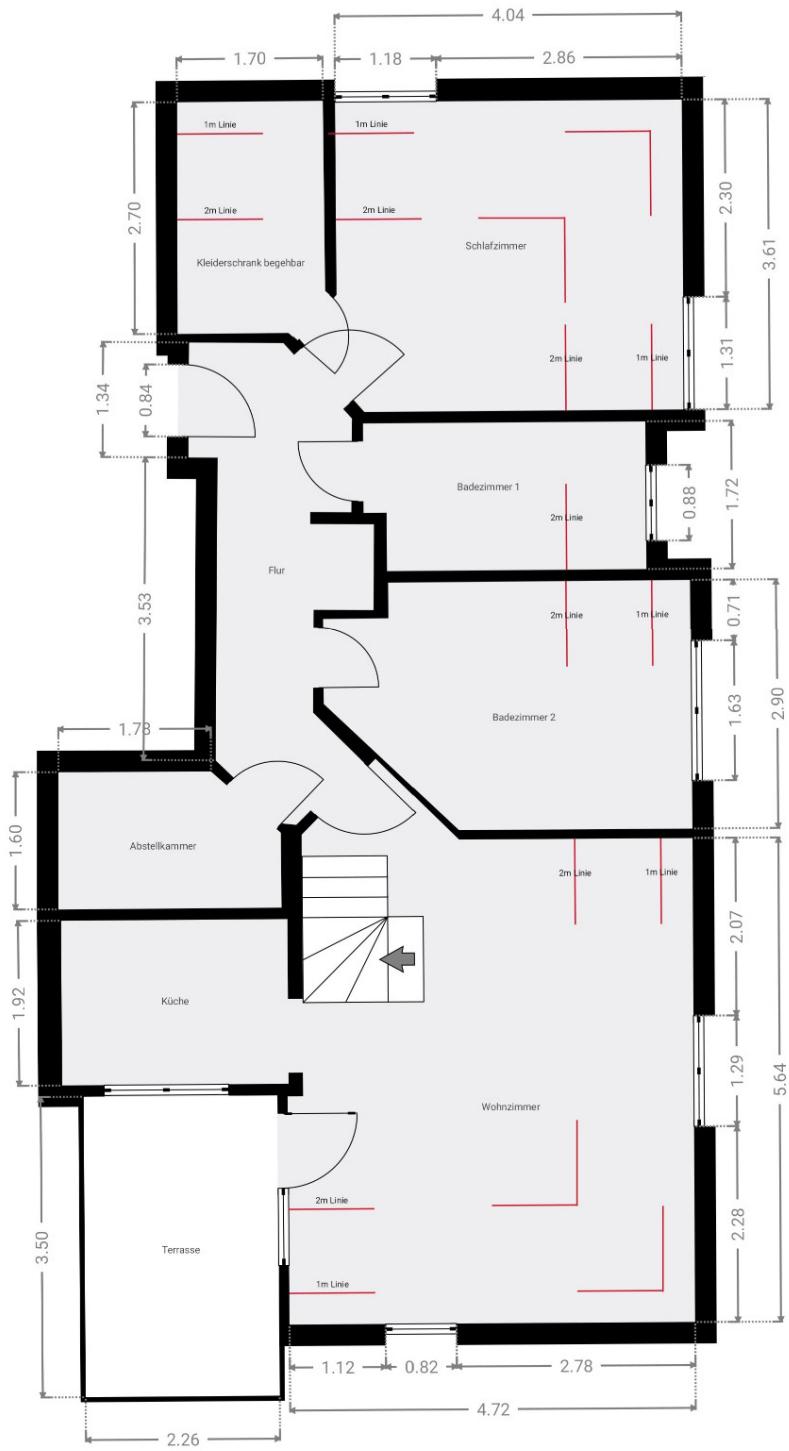
Exposé - Galerie



Eingang Haus

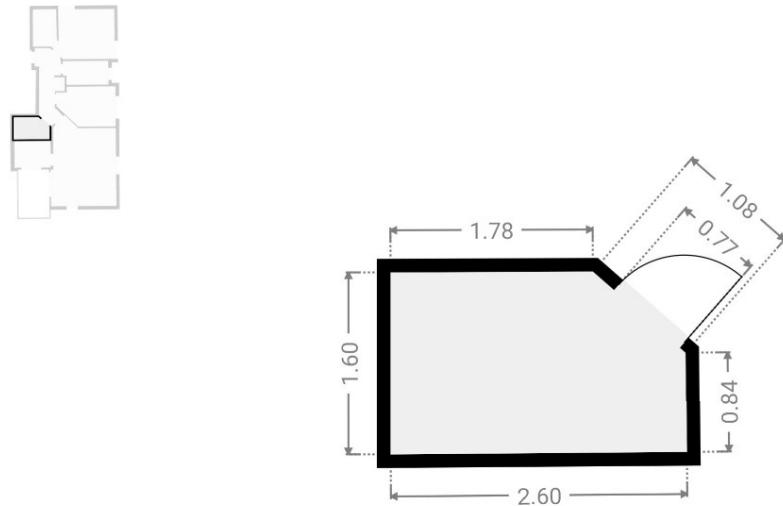
Exposé - Grundrisse

▼ 2. Stock

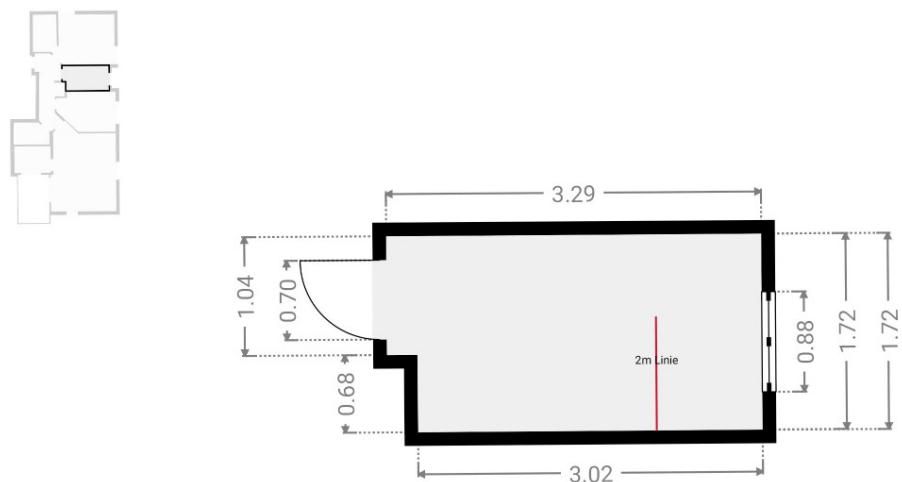


Exposé - Grundrisse

Abstellkammer
2. Stock

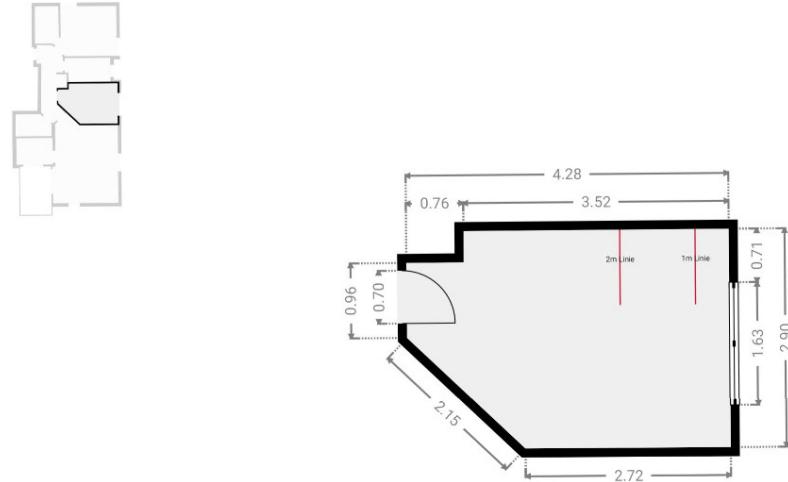


Badezimmer 1
2. Stock

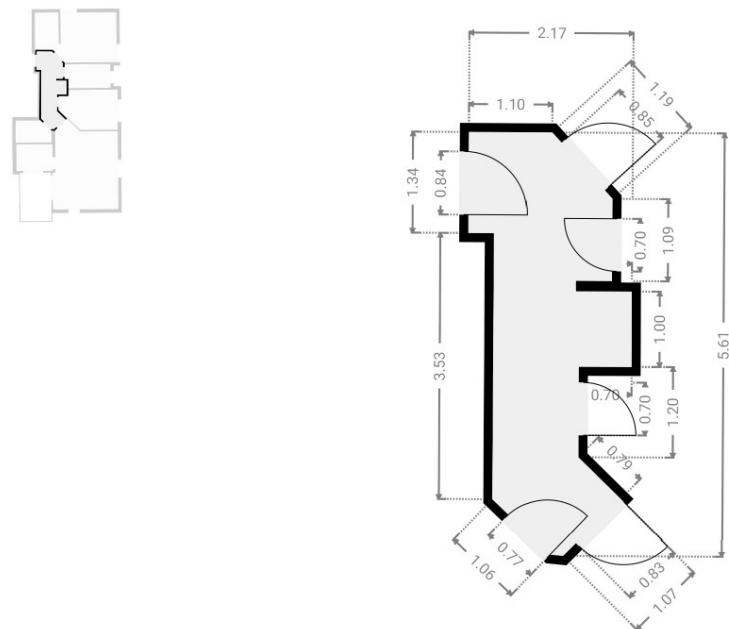


Exposé - Grundrisse

Badezimmer 2
2. Stock

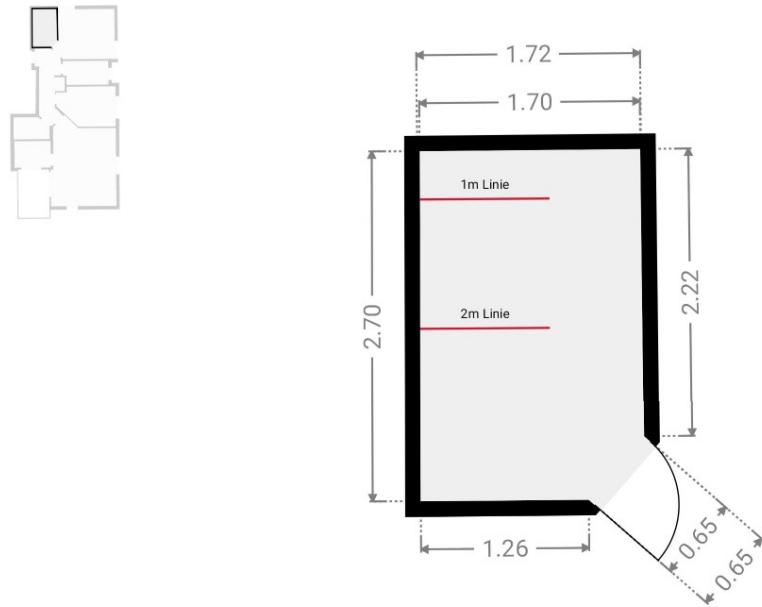


Flur
2. Stock

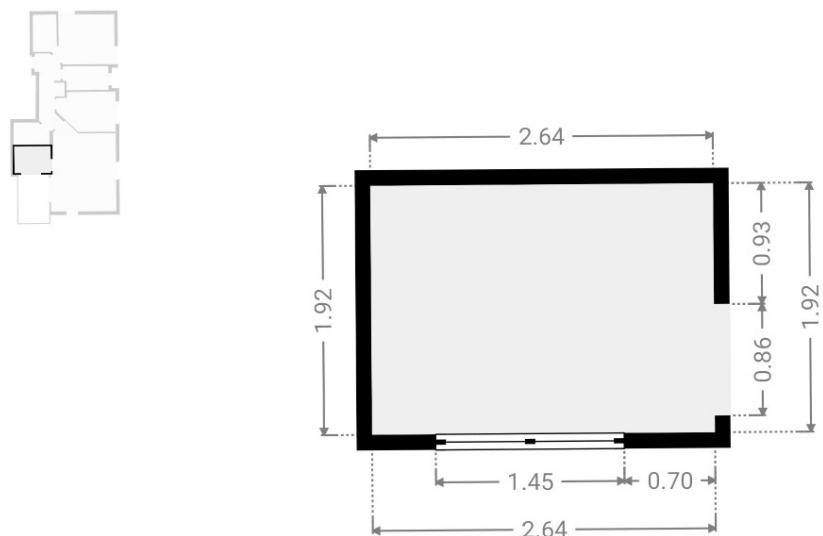


Exposé - Grundrisse

Kleiderschrank begehbar
2. Stock

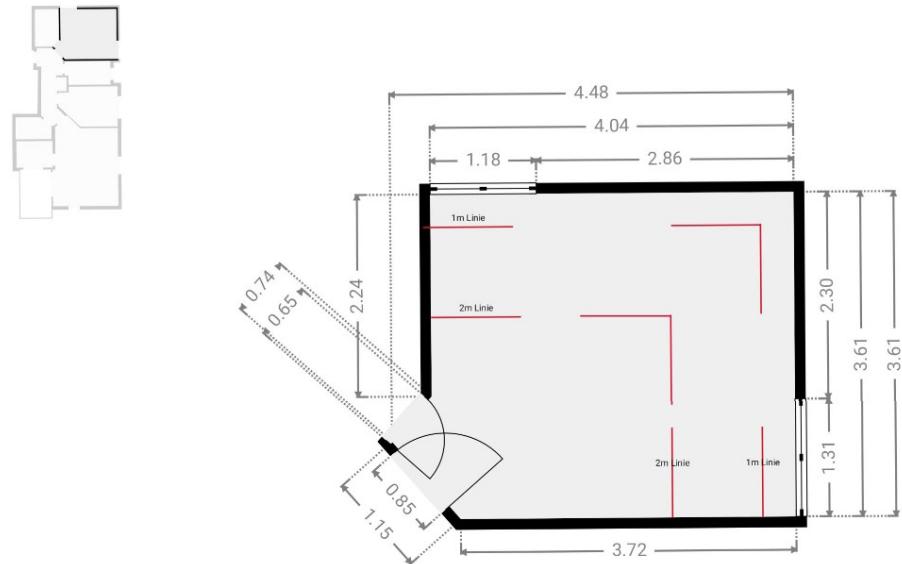


Küche
2. Stock

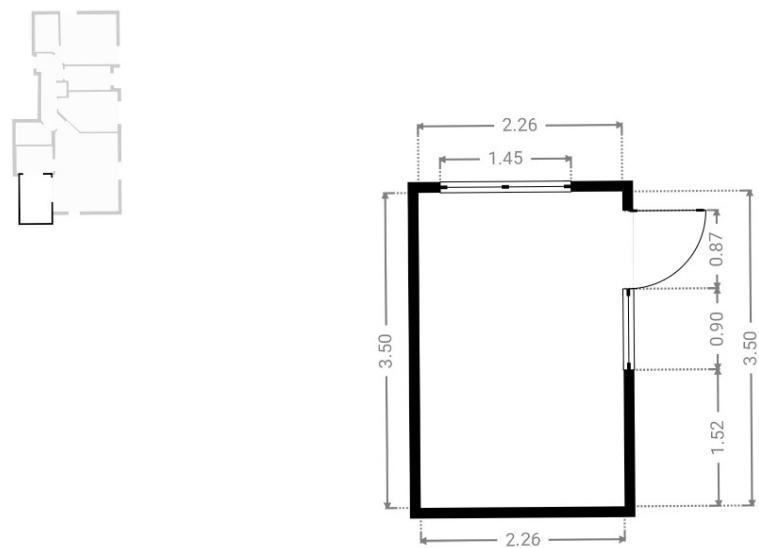


Exposé - Grundrisse

Schlafzimmer
2. Stock

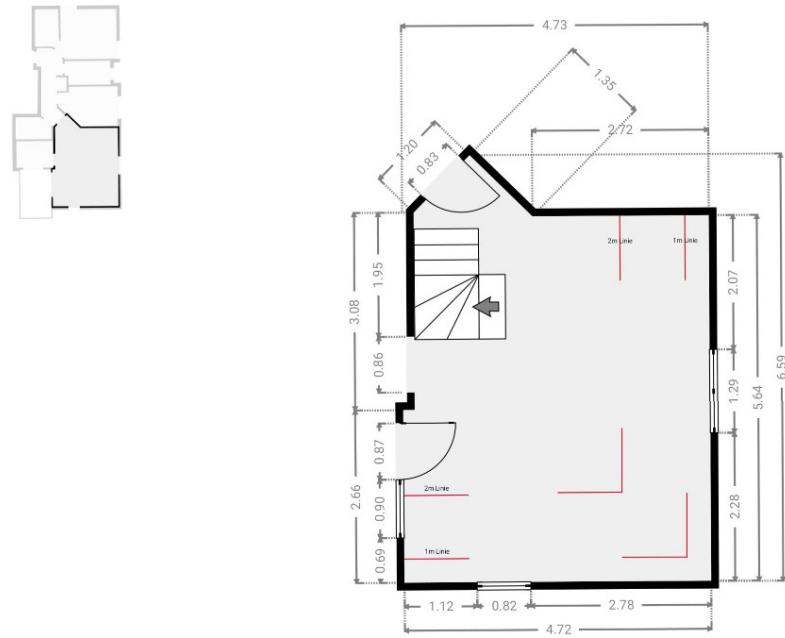


Terrasse
2. Stock



Exposé - Grundrisse

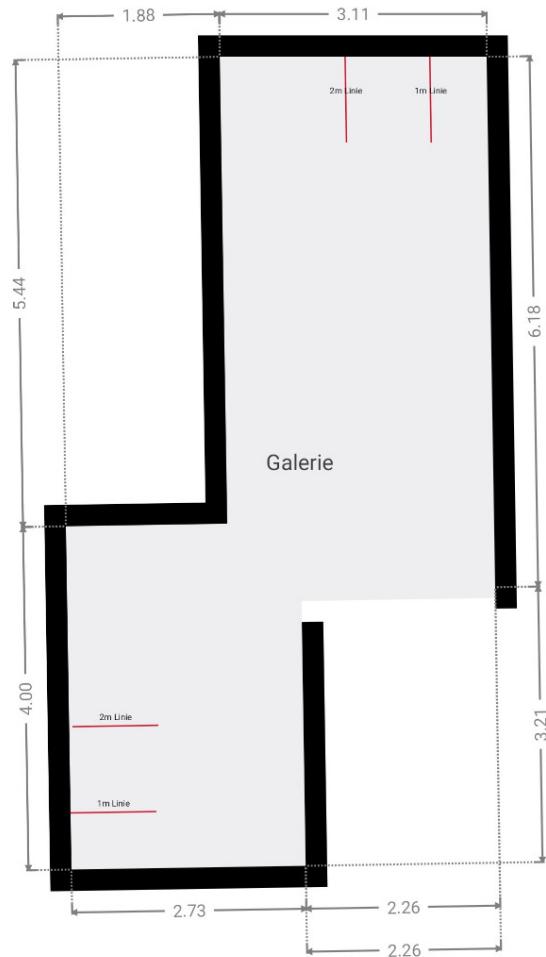
Wohnzimmer
2. Stock



Exposé - Grundrisse

3. Stock

Höhe an der höchsten Stelle 2,03m



Exposé - Grundrisse



Seite 1 von 3

Wohnflächenaufstellung

Objektart: Etagenwohnung, DG links

Adresse: Kapellenfeldstr. 13, 81549 München

Auftraggeber: Andreas Hälbig

SVBI – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung GbR

Rosa-Bavarese-Str. 3, 80639 München

mr@svbi-gutachten.de

089/20001454

Erstellungsdatum

09.09.2025

SVBI – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Celebi & Riederle GbR
Rosa-Bavarese-Str. 3, 80639 München
Enzianstr. 2, 82319 Starnberg
Matthias Riederle – gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Ömür Celebi – Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung (Sprengnetter Akademie)
www.svbi-gutachten.de | Kontakt: info@svbi-gutachten.de | 089/2000 1454



Exposé - Grundrisse



Seite 2 von 3

	Grundfläche	Wohnfläche
Abstellkammer:	3,84 m²	3,84 m²
Badezimmer 1:	5,48 m²	4,72 m²
Badezimmer 2:	10,92 m²	9,87 m²
Terrasse:	7,91 m²	3,96 m²
Flur:	8,01 m²	8,01 m²
Kleiderschrank begehbar:	4,52 m²	3,13 m²
Schlafzimmer:	14,75 m²	11,60 m²
Küche:	5,07 m²	5,07 m²
Wohnzimmer	27,02 m²	19,41 m²
Galerie¹:	29,52 m²	19,62 m²
Gesamt	117,04 m²	89,23 m²
Ergebnis	rd. 117 m²	rd. 89 m²

¹ Die Höhe an der höchsten Stelle beträgt 2,03m

Exposé - Grundrisse



Seite 3 von 3

Hinweise/Grundlagen:

- Das Aufmaß der Räume wurden vor Ort durch den Ersteller des Berichts erfasst.
- Die Wohnung wurde mit einem LiDAR-Sensor gemessen und mit einem Distanzlasermessgerät stichprobenartig überprüft. Zum Zeitpunkt des Aufmaßes war die Wohnung möbliert. Teilweise waren Messpunkte durch Einbauschränke und Möblierung nicht exakt anzusetzen.
- Folgende Standardmaße der Außen-/ und Innenwandstärke wurden unterstellt:
Innenwand: 0,12m | Außenwand: 0,25m
- Die gesamte Flächenaufstellung lehnt sich an die WoFlV an (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - <https://www.gesetze-im-internet.de/woflv/BJNR234610003.html>)
- Der Auftragnehmer setzt bei der Wohnflächenermittlung voraus, dass sämtliche vorhandenen baulichen Anlagen sowie deren Nutzung den geltenden Baugenehmigungen entsprechen. Eine Prüfung der baurechtlichen Genehmigungslage oder der aktuellen Nutzungssituation erfolgt auftragsgemäß nicht.



SVBI – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Celebi & Riederle GbR
Rosa-Bavarese-Str. 3, 80639 München
Enzianstr. 2, 82319 Starnberg
Matthias Riederle – gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter Zert (S)
Ömür Celebi – Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung (Sprengnetter Akademie)
www.svbi-gutachten.de | Kontakt: info@svbi-gutachten.de | 089/7000 1454

