

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Eigentum mit viel Gestaltungspotenzial - von Privat

Objekt-Nr. OM-423093

#### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **760.000 €**

Ansprechpartner:  
Kolbeck

81379 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Zustand	keine Angaben
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Öl	Stellplätze	4
Hausgeld mtl.	465 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Immobilie in München Obersendling lässt viele Gestaltungsmöglichkeiten offen.

Es handelt sich (noch) um eine Gewerbeeinheit im Erdgeschoß und Souterrain. Der Eigentümer hat bereits alle Genehmigungen zum Umbau in eine Wohnung von der Gemeinschaft eingeholt und kann vor Verkauf notariell vom Verkäufer bestätigt werden. Hier wurde vom Architekten ein Umbauplan mit Kostenschätzung schon erarbeitet.

Im ca. 85 m<sup>2</sup> großen Erdgeschossbereich befand sich ehemals ein Restaurant mit Gast- und Lagerraum sowie Küche.

Hier findet eine geräumige 3 bis 4-Zimmerwohnung ausreichend Grundfläche. Ein separater Eingang vom Innenhof ist bereits vorhanden – eine weitere Variante wäre ein neuer Zugang vom Treppenhaus zur Wohnung im EG. Vom Flur aus gelangt man über eine Treppe in das Souterrain mit weiteren ca. 25 m<sup>2</sup> Grundfläche. Aktuell befinden sich hier weitere Lagermöglichkeiten sowie der Sanitärbereich. Der Eigentümer hat die sanitären Einrichtungen wie Leitungen etc. neu installieren lassen. Ein Badezimmer, eine Waschküche und Hobbyraum können hier Platz finden.

Aufgrund der gestalterischen Freiheiten wäre ein Umbau mit 5 kleineren Zimmern im Erdgeschoss möglich - zur Nutzung z.B. für eine Wohngemeinschaft. 4 Außenstellplätze stünden für die Mieter zur Verfügung, welche mit verkauft werden. Zudem wird auch ein Einzelstellplatz (KEIN Duplex!) in der Tiefgarage mitverkauft.

So bieten sich wahlweise nachfolgende Varianten für den Käufer zur zukünftigen Nutzung dieser Immobilie an:

-Wohnung

-Wohnung und Gewerbe z.B. im Souterrain

-WG-Wohnung zur Vermietung

Verkaufspreis liegt auf Verhandlungsbasis bei 760.000 € für Wohnung/Gewerbe, 4 Stellplätze im Innenhof und einen TG-Einzelstellplatz.

Es werden Einzelbesichtigungen nach telefonischer Absprache angeboten.

## Ausstattung

### Weitere Ausstattung:

Barrierefrei

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der Nähe zur U-Bahn-Station (U3) Aidenbachstraße in München Sendling.

Es sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in nächster Umgebung.

### Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

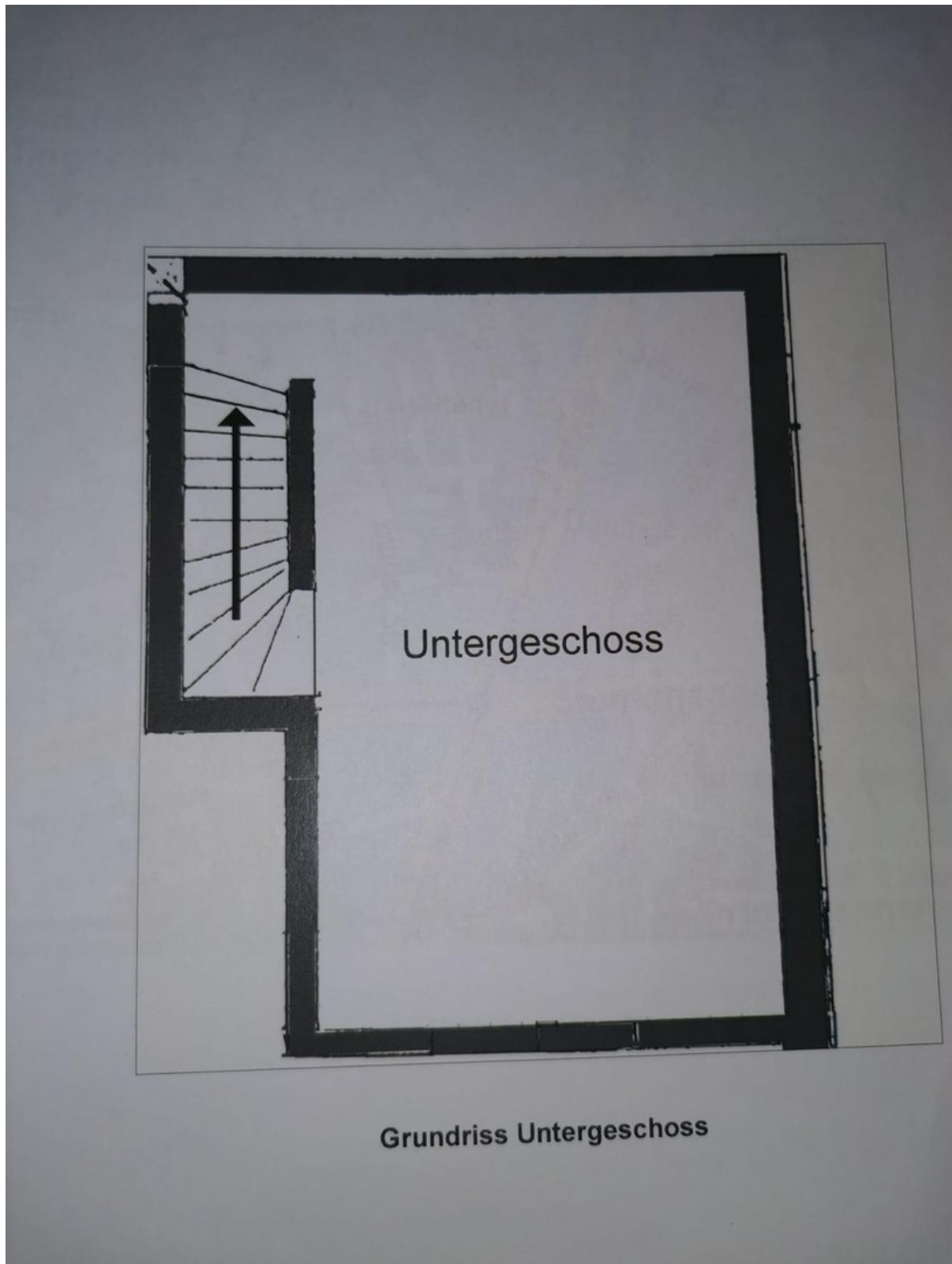
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

# Exposé - Grundrisse



oranger Bereich Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



Grundriss UG