

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Seltene Gelegenheit: Gestalten Sie Ihren Wohnraum
oder Ihr Renditeobjekt selbst!**



Objekt-Nr. OM-425705

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **530.000 €**

80339 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1893
Zimmer	3,50
Wohnfläche	78,00 m ²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	205 €

Übernahme	sofort
Zustand	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1
Etage	Erdgeschoss
Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit für alle, die das Potenzial einer Immobilie erkennen und nutzen wollen. Durch die fällige Renovierung sichern Sie sich nicht nur attraktive Einkaufskonditionen, sondern auch die volle Freiheit bei der Gestaltung. Mit ihrer durchdachten Aufteilung – bestehend aus drei separaten Zimmern und einer großzügigen Wohnküche – ist die Einheit wie geschaffen für die Nutzung durch Paare oder kleine Familien aber auch für eine Wohngemeinschaft (WG). Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau in ruhiger Seitenstraße. Ein begrünter Innenhof mit Terrasse lädt zum Entspannen ein, während ein großzügiges, zweistöckiges Kellerabteil sowie ein separater Fahrradraum für maximalen Stauraum und Ordnung sorgen.

Die Wohnung ist ideal für Macher sowie Strategen, die ein optimales Verhältnis von Kosten und Nutzen suchen. Hier investieren Sie nicht in den fertigen Standard, sondern schaffen durch gezielte Modernisierung nachhaltige Werte und eine erstklassige Rendite. Nutzen Sie diese Chance, ein Objekt nach Ihren Maßstäben zu schaffen und gleichzeitig von einem günstigen Einstiegspreis zu profitieren.

Ausstattung

- * Drei flexible Zimmer: Ideal als Wohn-, Schlaf-, Arbeits- oder WG-Zimmer.
- * Großzügige Wohnküche: Das Herzstück für geselliges Beisammensein.
- * Freie Gestaltung: Raumkombinationen durch Durchbrüche oder Türen sind gegeben.
- * Großzügiges, zweistöckiges Kellerabteil sowie ein separater Fahrradraum.
- * Begrünter Innenhof mit Terrasse.
- * Hohes Optimierungspotential: Ideal für Eigenleistung oder gezielte Sanierung.

Was aus diesen Wänden werden kann, zeigen wir Ihnen schon heute. Die beigefügten KI-generierten Bilder dienen der Veranschaulichung und präsentieren einen modernen, „warmen“ Einrichtungsstil, der das volle Potenzial der Grundrisse ausschöpft. Lassen Sie sich von diesen Design-Beispielen für Ihr eigenes Projekt inspirieren.

Weitere Ausstattung:
Keller

Lage

Die Schwanthalerhöhe in München ist ein lebendiges Viertel mit guter Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch U-Bahn- und Bushaltestellen sehr gut, was schnelle Wege in die Innenstadt und andere Stadtteile ermöglicht. Diverse Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten wie Parks und kulturelle Angebote prägen das Bild des Viertels und bieten eine hohe Lebensqualität.

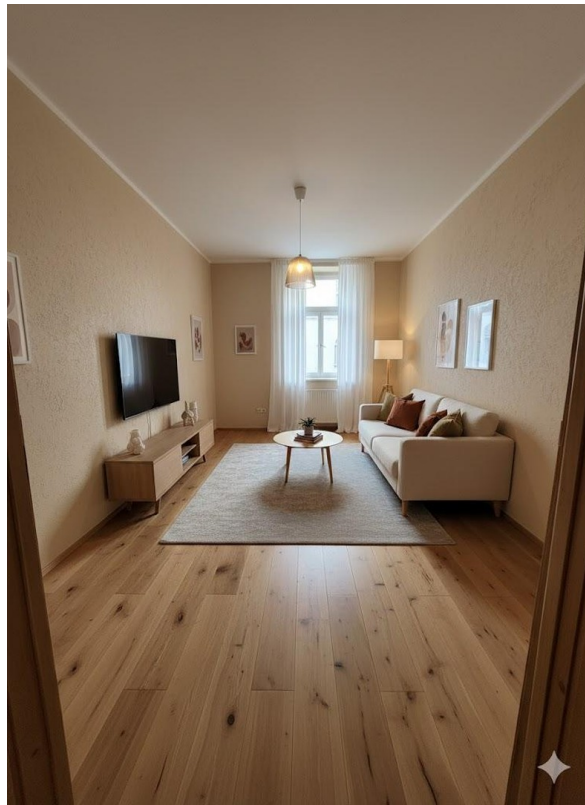
Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	174,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



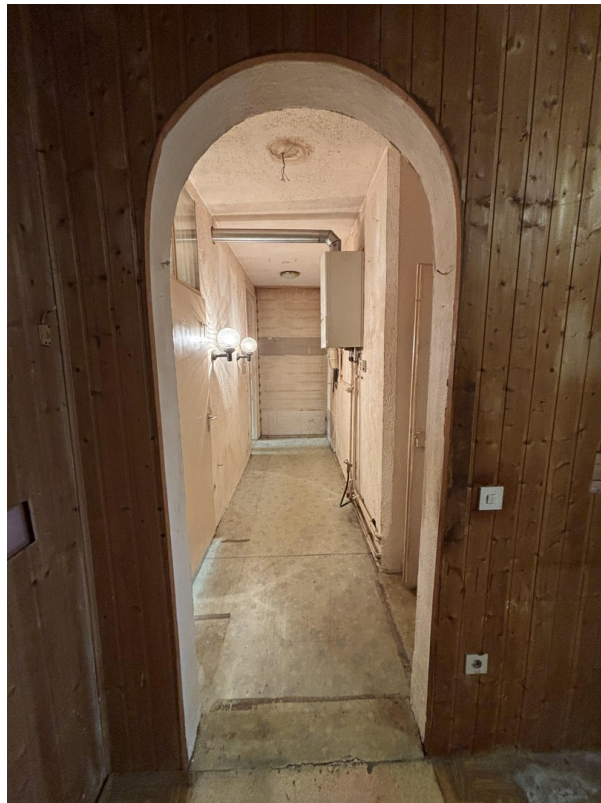
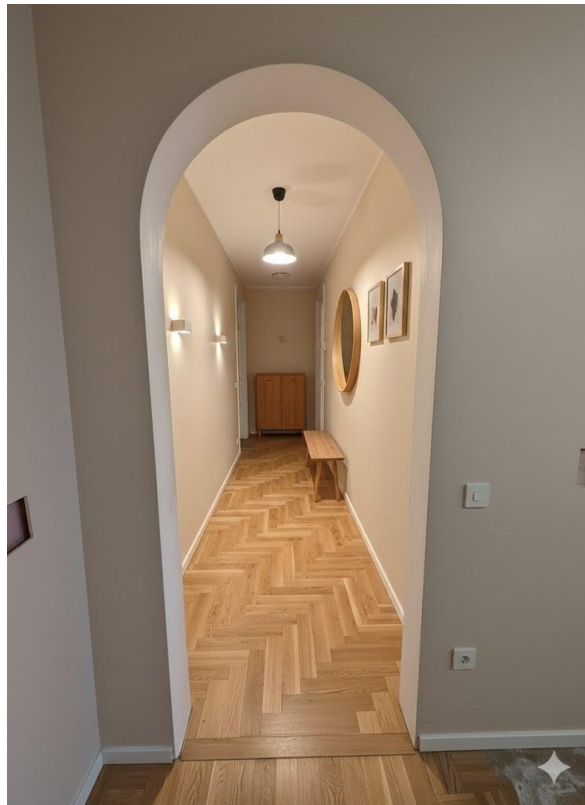
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

