

Exposé

Dachgeschoßwohnung in München

**Langfristige Kapitalanlage: Wunderschöne sonnige
Dachgeschoß-Galerie Wohnung**



Objekt-Nr. OM-425777
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **545.000 €**

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	86,67 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,50 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	361 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Optimales Anlageobjekt für Anleger mit Eigenkapital. Zuverlässiger, langfristiger Mieter, Fassade neu saniert, Gebäude und Wohnung sind in Topzustand.

Die lichtdurchflutete, helle Dachgeschosswohnung 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, kleinen Wohnanlage mit nur 7 Parteien, die größtenteils von Eigentümern bewohnt werden. Die Wohnung hat sichtbare, offene Deckenbalken mit integrierten Halogenscheinwerfern. Fassade und Tiefgarageneinfahrt wurden im April 2025 komplett saniert, der Zustand ist wie neu gebaut. Zur Wohnung gehören ein großzügiges Kellerabteil, Fahrradkeller, Wasch- und Trockenraum, Tiefgaragen- sowie zusätzlicher Motorradabstellplatz. Duplexparker wurde Mitte 2018 komplett saniert, Dachterrasse 2020.

Bitte beachten: die Wohnung ist unbefristet vermietet, d.h. Sie treten als Vermieter in den bestehenden Mietvertrag ein. Eigenbedarfskündigung mit 9 Monaten Kündigungsfrist ist möglich. Wohnfläche wurde nach DIN 277 ermittelt.

Ausstattung

Die Wohnung hat auf beiden Etagen Parkettboden und Fliesen im Bad und in der Küche.

Die Dachterrasse wurde 2020 komplett neu gefliest. Bei 2 Veluxfenstern auf der Westseite sind außenliegende Sonnenschutz-Rollos vorhanden. In den großen Dachgauben sind hochwertige Internorm- Kunststofffenster mit Sprossen eingebaut. Das Bad hat eine Eckbadewanne mit integrierter Dusche. Waschbecken samt Armatur wurden neu installiert. Die kleine aber praktische Küche ist mit einer Spülmaschine, Herd, Backofen und Kühlschrank ausgestattet. Im Schlafzimmer befindet sich ein über die gesamte Zimmerbreite samt Dachschräge integrierter Einbauschrank. Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil mit Stromanschluss, Fahrräder können im Fahrradkeller und in der Tiefgarage abgestellt werden.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Bitte beachten: die Wohnung ist unbefristet vermietet, d.h. Sie treten in den bestehenden Mietvertrag ein. Eigenbedarfskündigung mit 9 Monaten Kündigungsfrist ist möglich.

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 Südwest Ausrichtung. Bis zum Marienplatz sind es knappe 7 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	125,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Terrassenblick

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und Dachgalerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer von oben

Exposé - Galerie



Dachgalerie



Duplexparken

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenaufstellung

Wohnflächenaufstellung

Objektart: *Etagenwohnung, DG rechts*

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

	Grundfläche	Wohnfläche
Badzimmer:	4,09 m ²	4,09 m ²
Flur:	5,53 m ²	5,53 m ²
Terrasse:	7,37 m ²	3,69 m ²
Küche:	4,46 m ²	3,42 m ²
Schlafzimmer:	19,72 m ²	15,51 m ²
Wohnzimmer:	29,22 m ²	22,30 m ²
Galerie ¹ :	18,22 m ²	11,30 m ²
Gesamt	88,61 m²	65,84 m²
Ergebnis	rd. 88,5 m²	rd. 66 m²

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

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 WoFIV an (Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche - <https://www.gesetze-im-internet.de/wofly/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.

