

Exposé

Wohnung in München

4 Zi. Whg. Alt-Riem-1.OG-XXL Keller-Stellplatz-Ohne Provision-Direkt vom Eigentümer



Objekt-Nr. OM-427237

Wohnung

Verkauf: **699.999 €**

81829 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|-----------------|
| Baujahr | 2004 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 3 | Zustand | saniert |
| Zimmer | 4,00 | Schlafzimmer | 3 |
| Wohnfläche | 92,00 m ² | Badezimmer | 2 |
| Energieträger | Strom | Etage | 1. OG |
| Preis Garage/Stellpl. | 23.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 390 € | Heizung | Fußbodenheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Beste zuerst :)

Die Wohnung steht zum sofortigen Bezug zur Verfügung. Sie ist frei und nicht vermietet. Ohne Provison. Direkt von der Eigentümerin. Sie sparen somit als Käufer ca. 30.000 €

Objektbeschreibung:

Zum Verkauf steht eine gepflegte, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss in München-Alt-Riem. Energieklasse A ! Erdwärmepumpe - 41,4 kW/m²

Die Wohnung hat durchgehend Echtholzparkett, bodentiefe Echtholzfenster, eine automatische Raumbelüftung. Alle Fenster verfügen außen über graue Holzjalousien.

Vom großen, überdachten Balkon, mit Lichtanschluss in der Decke, hat man einen herrlichen, grünen Ausblick. Das gesamte Gebäude wurde im September 2025 außen neu gestrichen und der Balkonboden frisch geschützt/erneuert.

Raumaufteilung:

- Großes Wohnzimmer mit bodentiefen voll zu öffnenden Fenstern und Verbindung zur Küche
- Küche ebenfalls mit bodentiefem Fenster (perfekt für L- oder U-Küche)
- 1 Schlafzimmer
- 2 weitere Zimmer (Kinder/Arbeits/Gäste)
- Bad mit Dusche, Badewanne, WC & Badmöbeln
- Gäste-WC inkl. Urinal, hochwertigem Quarz-Boden & maßgefertigtem Spiegel (bleibt drin)
- Sehr große Schranknische im Flur

Zusätzliche Merkmale:

- Riesiger Kellerraum bestehend aus zwei trockenen Einheiten → ideal für Räder, Werkstatt, Lager, das sucht in München seines Gleichen und ist definitiv ein Alleinstellungsmerkmal
- extra Waschküche für Bewohner (Waschmaschine, Trockner & Ständer problemlos möglich) Die Waschküche müsste von der WEG aus m.E. neu gestrichen werden.
- Fahrradkeller
- Tiefgaragenstellplatz vorhanden
- Keller → TG → S-Bahn trockener Durchgang
- TG-Ausgang führt direkt Richtung S-Bahn

Im Haus wohnen fast nur die Eigentümer. Das Wohnklimader Wohnung ist perfekt. Die Zimmeraufteilung ebenso. Man hat 3 vollwertige Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer liegen jeweils auf der anderen Gangseite, sodass sich die Kinder nicht stören und gut zur Ruhe kommen. Auch wenn man 1 Kind und 1 Arbeitszimmer gestalten möchte, ist die Aufteilung perfekt.

Der durchschnittliche Quadratmeterpreis in 81829 für Bestandsimmobilien liegt bei ca. 8.300 € pro Quadratmeter. Würde man die in der Wohnung gehobene Ausstattung ansetzen, würde laut Immobilien Ermittlung der Preis bei 778.000 € liegen. Damit für die Wohnung das Gesamtpaket stimmt, habe ich die Wohnung mit dem Preis für einfache Ausstattung angesetzt und daher für lediglich 726.000 € im Verkaufsangebot. Berücksichtigt man, dass man sich die Maklerkosten spart, ist das sicher ein sehr guter Preis.

Ausstattung

Verkauf:

Die Wohnung wird von der Eigentümerin ohne Makler verkauft.

Preis € 699.999 - plus Stellplatz Garage € 23.000

➔ Käufer spart 3,7% Provision.

!Makleranfragen nicht erwünscht.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Makleranfragen werden nicht beantwortet!

Der Quadratmeterpreis ist nicht gleich Quadratmeterpreis. € 7.608/qm ist günstig.

Die Ausstattung der Wohnung, Energieklasse A, Holzfenster bodentief mit Belüftung, Vollholzjalousien, 2 Bäder, 3 echte Schlafzimmer, sind nach der Immobilienbewertung zu berücksichtigen. Die Immobilienpreise in München steigen auch gerade wieder.

Lage

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung ist absolut ruhig: weder Autobahn noch sind S-Bahn hörbar, aber dennoch perfekt angebunden.

- S-Bahn in ca. 2-3 Min. erreichbar, auch durch die Garage. Super bei schlechtem Wetter.

- 12 Min. zum Marienplatz

- Autobahn um die Ecke

- Hoher Freizeitwert: Heimstettener See, Galopprennbahn, Golfplatz vor der Haustür, Felder, Fahrradwege

- Einkaufen: PEP Einkaufszentrum und Biohof uvm.

- Schulen - Kindergärten Alles vor Ort

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergieverbrauch | 41,40 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



1. Stock

Exposé - Galerie



Blick Gang in Ess-Wohnbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Blick Küchebereich



aus Küche in WoZi.

Exposé - Galerie



Eingang - WC - Bad



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essbereich



Terrassentür



Balkon überdacht

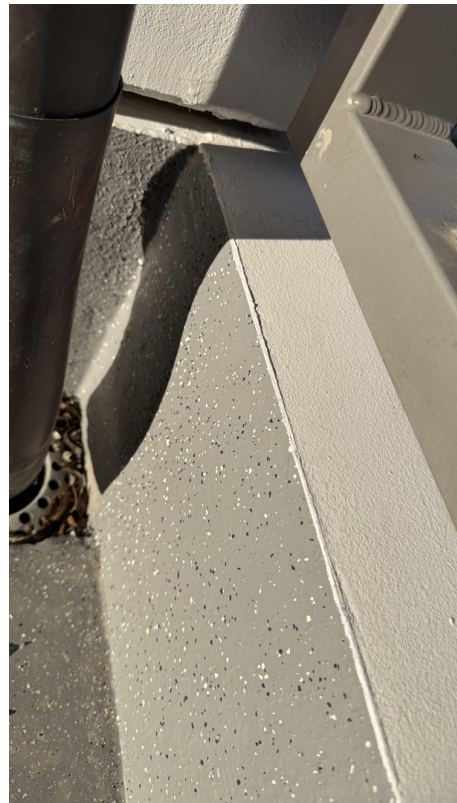
Exposé - Galerie



Balkon überdacht



Balkon überdacht



Belag neu Balkon

Exposé - Galerie



Überall Holzjalousien



Schranknische groß Gang



Schranknische groß Gang

Exposé - Galerie



Blick aus Schlafzimmer



Eingang mit viel Stauraum

Exposé - Galerie



Küche



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 1

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad

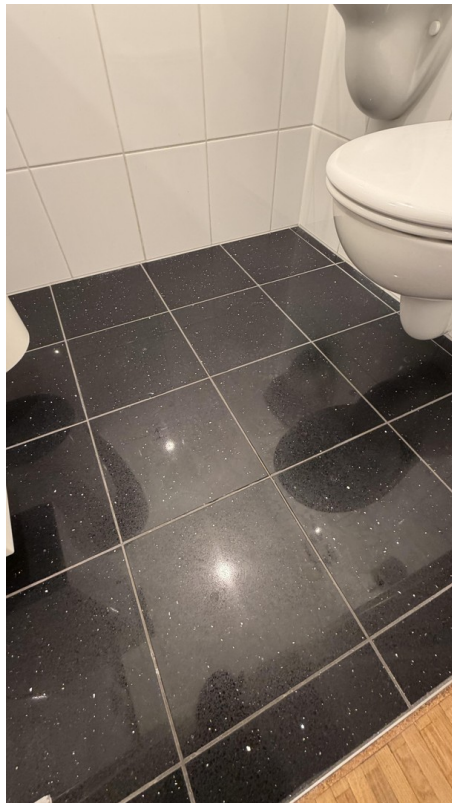


Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC



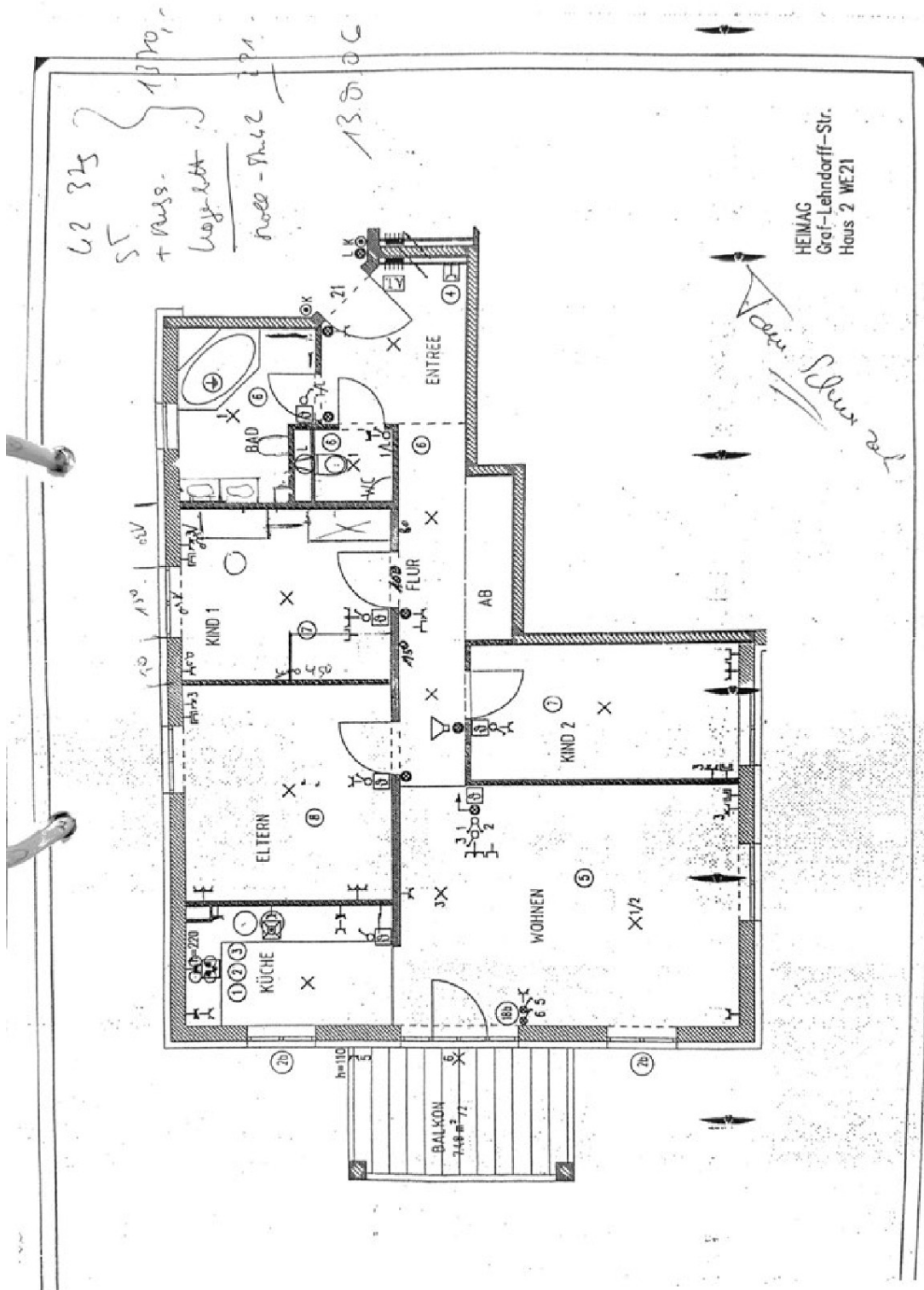
Quarzfliesen Gäste WC

Exposé - Galerie



Gäste WC Urinal

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

WOHNANLAGE GRAF LEHDORFF



GRUNDRISSE
MÜNCHEN MODELL

EIN PROJEKT DER

HEIMAG MÜNCHEN

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

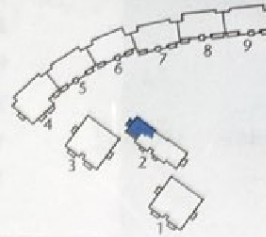
4-Zimmer-Wohnung

Haus 2

Wohnung 21, 1. OG

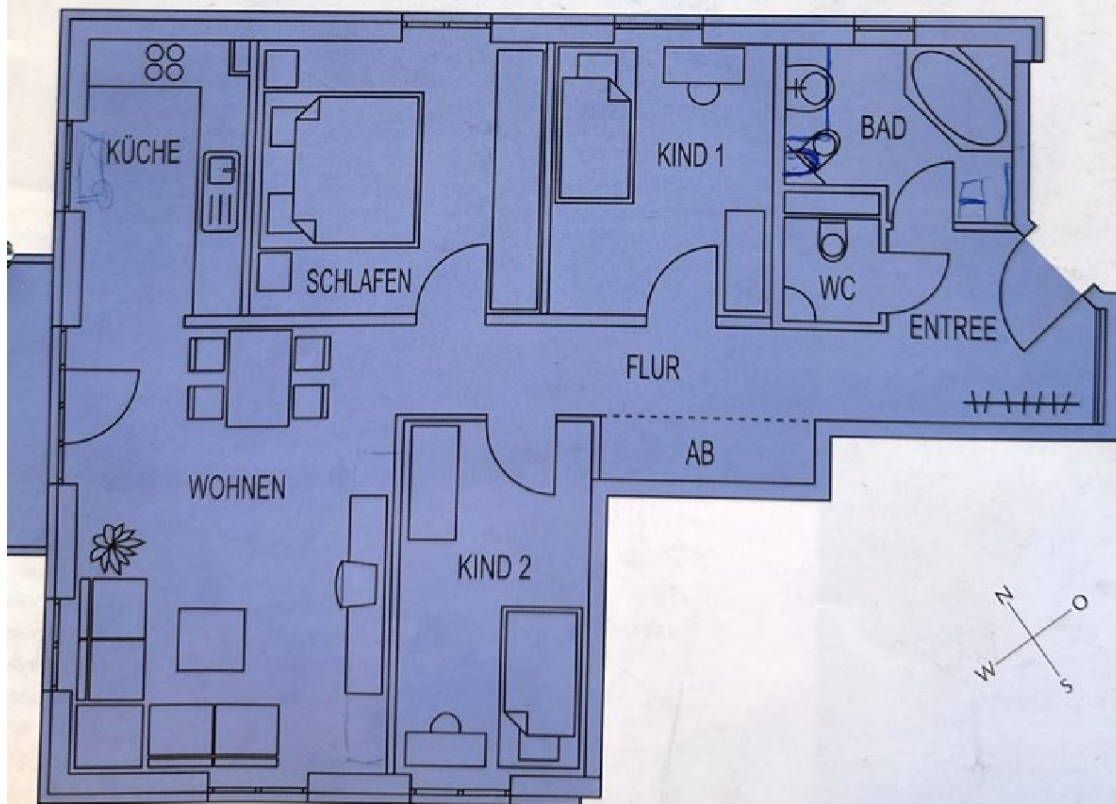
Wohnung 25, 2. OG

90,76 m² Wohnfläche



4-Zimmer-Wohnung

| | |
|--------------------------|----------------------------|
| Entree | 5,76 m ² |
| Flur | 6,96 m ² |
| Abstellfläche | 2,12 m ² |
| Wohnen | 23,54 m ² |
| Schlafen | 13,13 m ² |
| Kind 1 | 10,17 m ² |
| Kind 2 | 10,85 m ² |
| Küche | 7,09 m ² |
| Bad | 5,83 m ² |
| WC | 1,57 m ² |
| Balkon 1/2 | 3,74 m ² |
| Wohnfläche Gesamt | 90,76 m² |



15