

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in München

### Kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung im grünen Forstenried



Objekt-Nr. OM-431328

#### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **440.000 €**

Ansprechpartner:  
Dennis Schmitt

81475 München  
Bayern  
Deutschland

|                       |          |                   |                     |
|-----------------------|----------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1980     | Hausgeld mtl.     | 371 €               |
| Etagen                | 2        | Übernahme         | sofort              |
| Zimmer                | 2,00     | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Wohnfläche            | 58,30 m² | Badezimmer        | 1                   |
| Nutzfläche            | 13,04 m² | Etage             | 2. OG               |
| Energieträger         | Gas      | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Preis Garage/Stellpl. | 25.000 € | Heizung           | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese soeben kernsanierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in München

Fürstenried präsentiert sich als idealer Rückzugsort für erholungssuchende Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1980 und ist ab sofort verfügbar.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon. Dieser lädt zu einem gemütlichen Abendessen und Sundowner ein.

Die separate Küche ist ein helles Raumwunder für entspanntes Kochen. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ruheoase oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

Zudem verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit abgetrennten Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer mit Tageslicht.

Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unsere Wohnung persönlich vorzustellen!

## Ausstattung

Neue Elektrounterverteilung und komplett erneuerte Elektroinstallation

Neue Leitungen für Heizung und Warm-/Kaltwasser

Vollständige Modernisierung der Wohnung

Hochwertiger Parkett-Boden

Hochwertige Materialien und zeitgemäße technische Standards

Im Jahr 2026 werden die Fenster durch die WEG getauscht - Die hierfür anfallende Sonderumlage wird durch uns als Verkäufer übernommen und im Kaufvertrag vereinbart!

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Die Wohnung enthält keine Küche - Die Küche ist zu Veranschaulichungszwecken digital auf den Fotos zu sehen.

## Lage

Der Stadtteil München-Fürstenried im südwestlichen Teil der Landeshauptstadt zählt zu den

besonders beliebten Wohnlagen, da er eine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung bietet. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten.

Fürstenried verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Mit den U-Bahnhöfen

Fürstenried West und Basler Straße ist die Münchner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die Anbindung an den Mittleren Ring sowie die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist

optimal, was Fürstenried besonders für Pendler attraktiv macht.

Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants sichergestellt. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil sehr familienfreundlich.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Forstenrieder Park, einem großen Wald- und Erholungsgebiet, das vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänger,

Radfahrer und Naturfreunde.

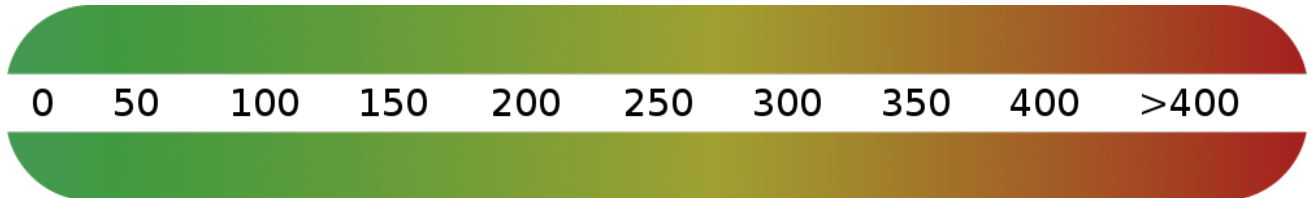
Insgesamt zeichnet sich München-Fürstenried durch eine ruhige, grüne und zugleich bestens angebundene Wohnlage aus, die sowohl Familien als auch Berufstätige und Senioren anspricht.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis     |
| Erstellungsdatum  | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf  | 133,00 kWh/(m²a)   |



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Balkon

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

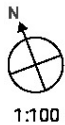
# Exposé - Galerie



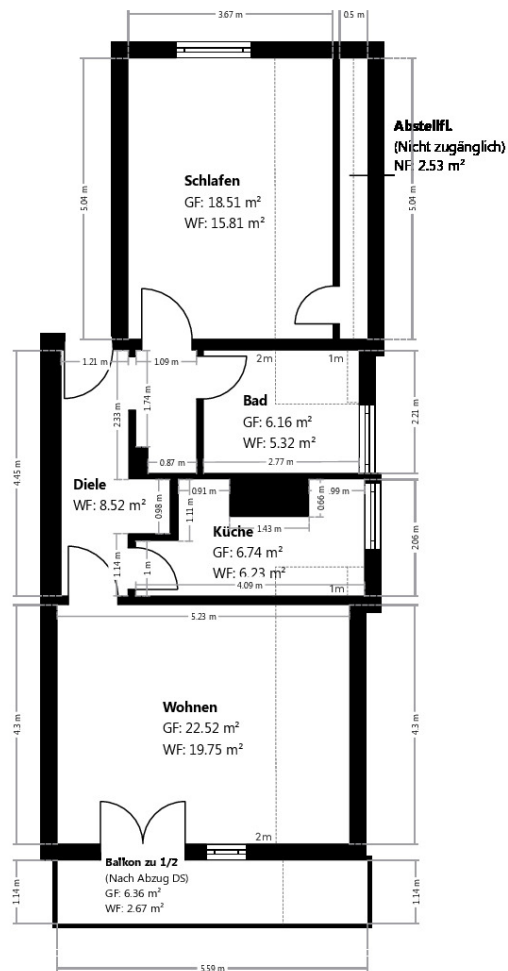
Flur - Garderobe

# Exposé - Grundrisse

▼ Mühlthaler Straße 98, 81475 München  
Dachgeschoss



**SK P**  
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilienskp.de

Hinweis:

Die Türöffnungen im Gebäude sind fiktiv, da bei zum Zeitpunkt Vermessung noch keine Türen eingebaut waren. Eine baurechtliche Prüfung hinsichtlich vorhandener Baugenehmigung o.Ä. wird von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt. Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt.

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposé

**Ein Zuhause mit Herz:  
Traumhafte  
2-Zimmer-Wohnung**



EXPOSÉ

Mühlthaler Straße 98  
81475 München



**Provisionsfrei**

- Ruhig und stadtnah
- Zentral gelegene Einkaufsmöglichkeiten
- Ideale Anbindung zur ÖPNV und Autobahn

## WICHTIGES AUF EINEN BLICK



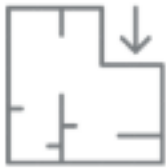
**IMMOBILIENART**  
DACHGESCHOSSWOHNUNG



**KAUFPREIS**  
440.000 €



**WOHNFLÄCHE**  
ca. 58 qm



**ZIMMER**  
2



**BAUJAHR**  
1980

PROVISION

KEINE

BODENBELAG

ECHTHOLZ PARKETT

QUALITÄT DER AUSSTATTUNG

GEHOBEN

ETAGE

2

ETAGENZAHL

2

STELLPLATZTYP

TIEFGARAGE

STELLPLATZANZAHL

1

ZUSTAND

KERNSANIERT

BALKON

JA

AUFZUG

NEIN

KELLERABTEIL

JA

VERFÜGBAR AB

SOFORT

STELLPLATZKAUFPREIS

25.000,00 €

HAUSGELD

371,00 €

ENERGIEKLASSE

E

AfA

2%



## OBJEKTBESCHREIBUNG:

Diese soeben kernsanierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in München Fürstenried präsentiert sich als idealer Rückzugsort für erholungssuchende Bewohner. Mit einer Wohnfläche von ca. 58 m<sup>2</sup> bietet sie Raum für modernes Wohnen und persönliche Entfaltung.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Hauses aus dem Jahr 1980 und ist ab sofort verfügbar.

Das Highlight dieser Wohnung ist das helle Wohnzimmer mit Zugang zum Süd-West Balkon. Dieser lädt zu einem gemütlichen Abendessen und Sundowner ein. Die separate Küche ist ein helles Raumwunder für entspanntes Kochen. Das gemütliche Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten – ob als Ruheoase oder kombinierter Schlaf- und Arbeitsbereich.

Zudem verfügt die Wohnung über einen geräumigen Flur mit abgetrennten Garderobenbereich sowie ein modernes helles Badezimmer mit Tageslicht. Ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Überzeugen Sie sich selbst – wir freuen uns darauf, Ihnen unsere Wohnung persönlich vorzustellen!

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn- und Essbereich. Dieser lichtdurchflutete Raum schafft eine einladende Atmosphäre für gesellige Abend.

Der großzügige Balkon erweitert den Wohnbereich mit Blick ins Grüne.



Das separate Schlafzimmer bietet viel Platz für Erholung.

Der geräumige Flur mit praktischem Schnitt und Zugang zu allen Räumen.

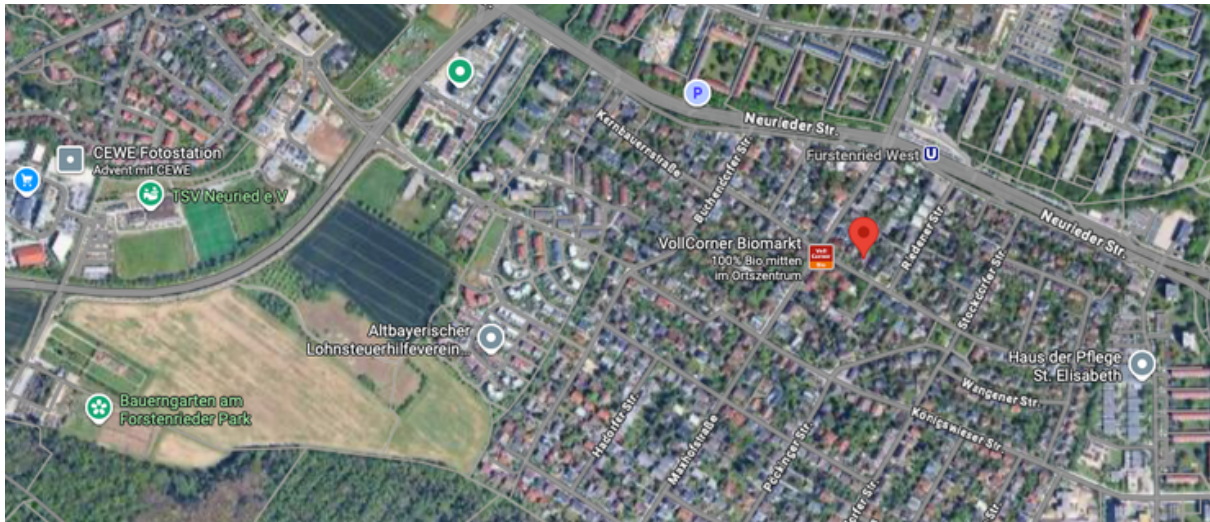


Das moderne Badezimmer überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung und zeitloser Ausstattung.



Eine funktionale Küche mit ausreichend Platz für Arbeitsfläche und Stauraum.





## LAGE:

Der Stadtteil München-Fürstenried im südwestlichen Teil der Landeshauptstadt zählt zu den besonders beliebten Wohnlagen, da er eine gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, ruhigem Wohnumfeld und naturnaher Umgebung bietet. Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und großzügigen Grünflächen, die eine hohe Lebensqualität gewährleisten.

Fürstenried verfügt über eine hervorragende Verkehrsanbindung: Mit den U-Bahnhöfen Fürstenried West und Basler Straße ist die Münchner Innenstadt in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring sowie die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist optimal, was Fürstenried besonders für Pendler attraktiv macht.

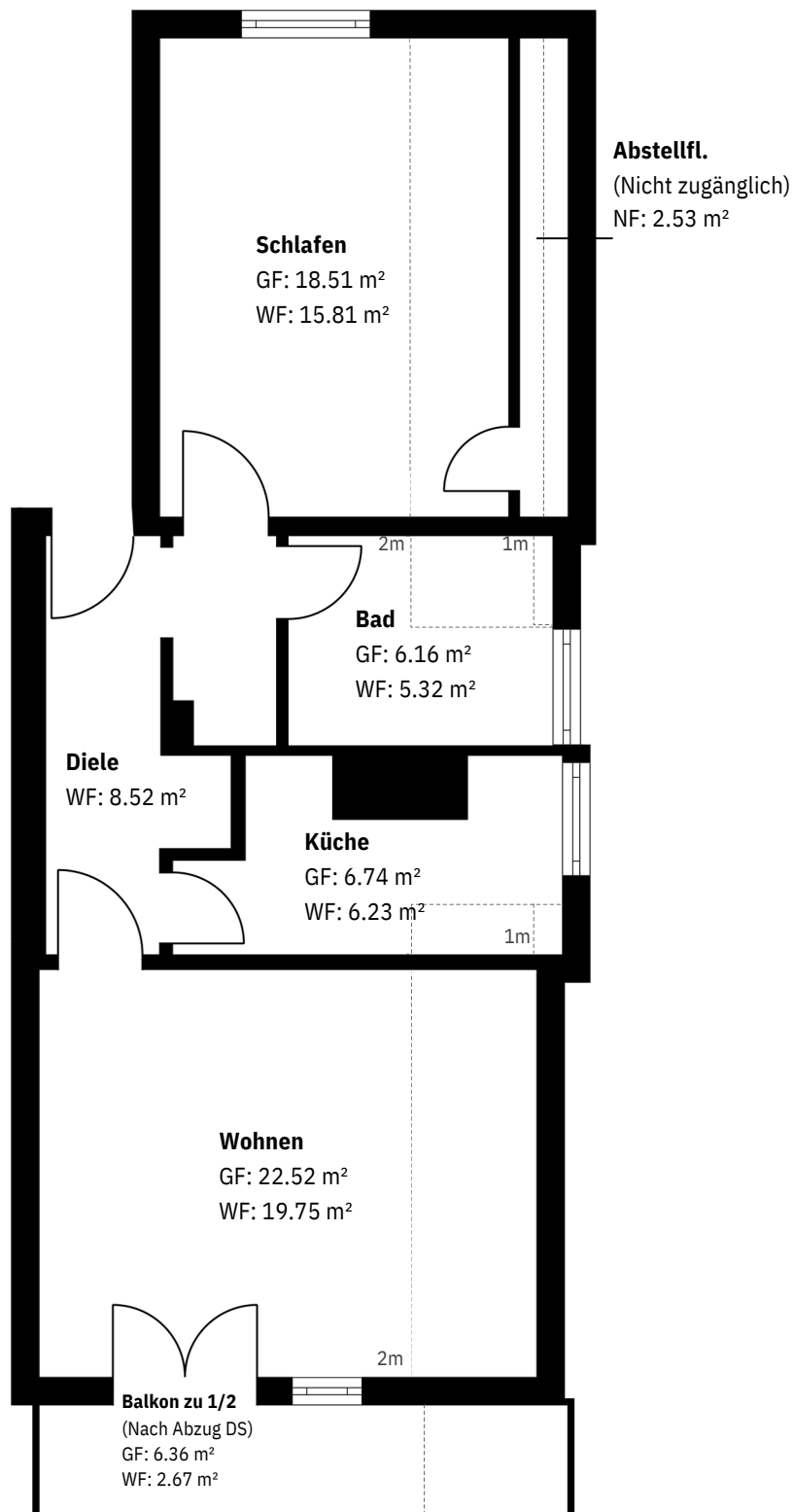
Die Nahversorgung ist durch zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants sichergestellt. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Stadtteil sehr familienfreundlich. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Forstenrieder Park, einem großen Wald- und Erholungsgebiet, das vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten bietet – ideal für Spaziergänger, Radfahrer und Naturfreunde.

Insgesamt zeichnet sich München-Fürstenried durch eine ruhige, grüne und zugleich bestens angebundene Wohnlage aus, die sowohl Familien als auch Berufstätige und Senioren anspricht.

## ÖFFENTLICHE ANBINDUNG:

- U-Bahn Fürstenried West: ca. 300 m
- Autobahnauffahrt: ca. 1,0 km
- Forstenrieder Park: ca. 600 m
- Kindergarten / Grundschule: ca. 900 m
- REWE Markt: ca. 550 m
- VollCorner: ca. 100 m
- Rossmann-Drogeriemarkt: ca. 700 m
- Apotheke: ca. 650 m
- Post: ca. 400 m
- Penny: ca. 400 m
- Restaurant/Biergarten: ca. 20 m
- Bäckerei: ca. 350 m

## GRUNDRISS:



**Mühlthaler Straße 98**

81475 München

## FLÄCHENAUFSTELLUNG GEM. WOFLV:

|                               | Wohnfläche | Nutz-/Nebenfläche | Gesamtfläche |
|-------------------------------|------------|-------------------|--------------|
| Dachgeschoss                  | 58,30      | 13,04             | 71,34        |
| Diele                         | 8,52       |                   | 8,52         |
| Wohnen                        | 19,75      | 2,77              | 22,52        |
| Balkon zu 1/2 (Nach Abzug DS) | 2,67       | 3,69              | 6,36         |
| Küche                         | 6,23       | 0,51              | 6,74         |
| Bad                           | 5,32       | 0,84              | 6,16         |
| Schlafen                      | 15,81      | 2,70              | 18,51        |
| Abstellfläche                 |            | 2,53              | 2,53         |
| Gesamt                        | 58,30      | 13,04             | 71,34        |

Hinweis: Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

Dachau, 29.10.2025

