

Exposé

Maisonette in München

Altstadt-Lehel: Erstbezug nach Sanierung - Helle 2-Zimmer mit Balkon, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-431863

Maisonette

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:
Markus Wanner

Emil-Riedel-Str. 13
80538 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhige und helle 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses in der Nähe des Englischen Gartens.

Highlights der Wohnung:

- Komplettsanierung der Wohnung bis Ende April 2026
- Balkon
- Der Käufer kann bei rechtzeitigem Kauf bzgl. Innenausbau und Materialien mitbestimmen (Bemusterung)
- Abgehängte Decken in Flur und Bad (LED-Spots)

Dank des durchdachten Grundrisses und der hochwertigen Materialien bietet die Wohnung ein modernes, wohnliches Ambiente. Die Wohnung wird leerstehend, vollständig und hochwertig renoviert übergeben – einziehen und wohlfühlen!

Gemeinschaftseigentum:

- Sehr gepflegter Allgemeinzustand
- Kein Instandhaltungsrückstand

Ausstattung

- Neues Badezimmer inkl. kompletter Erneuerung der Wasserleitungen
- Hochwertige Sanitärgegenstände und zeitlose Feinsteinfliesen (60x60)
- Wahlweise Dusch-Badewanne oder begehbare Glasdusche
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- neuer Datenverteiler (LAN-Dose in jedem Raum)
- Hochwertig verputzte Wände für ein modernes Wohngefühl
- Neue Türen und Türzargen in zeitlosem Design
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen (Landhausdielen Eiche)
- optional: neue Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Balkon/Terrasse in den ruhigen und grünen Innenhof
- Dachspeicher für zusätzlichen Stauraum
- Duplex Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Sonstiges

Der Gesamtpreis beträgt 730.000,--€ (inkl. Duplex Tiefgaragenstellplatz). Keine Maklerprovision.

Inventar, das mit übernommen wird: Deckenlampen, Spiegel und Unterschrank im Bad.

Individualisierung nach Absprache möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Emil-Riedel-Straße in der beliebten Münchner Altstadt-Lehel, nur wenige Gehminuten vom Englischen Park und auch der Isar entfernt. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohngebieten der Landeshauptstadt und verbindet urbanes Lebensgefühl mit hohem Erholungswert. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, die Münchner Innenstadt sowie Universitäten und Arbeitgeber sind schnell erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	89,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Küchenecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer - Beispiel

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Eingang / Diele

Exposé - Galerie



Dachspeicher



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse



4. Etage



5. Etage



Dachboden

Grundriss