

Exposé

Erdgeschosswohnung in München Schmuckstück in der Schwanthalerhöhe



Objekt-Nr. OM-435434

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **560.000 €**

80339 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1918	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	65,00 m²	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	68,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	309 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

2,5-Zimmer-Altbauwohnung, sehr ruhig gelegen, in schönem Gebäude BJ 1918 mietfrei zu verkaufen

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in ruhiger und zugleich zentraler Lage im ehemaligen Brauereiviertel. Sie besticht durch eine großzügige Raumhöhe und ist mit Fenstern nach Süden, Westen und Osten sehr hell.

Die Verkehrsanbindung ist optimal: Alle öffentlichen Verkehrsmittel sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Biergärten befinden sich in Fußnähe. Bavaria- und Westpark sowie die Theresienwiese sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Die 2,5 Zimmer verteilen sich auf ein Schlafzimmer, miteinander verbundene Küche - Esszimmer - Wohnzimmer (durch hochwertige Glas-Schiebetür abtrennbar), Flur und Badezimmer (2 Fenster) mit Dusche, Waschbecken, WC und Urinal sowie Waschmaschinenanschluss.

Im Wohn- und Essbereich sowie in der Küche: Decken mit Gips-Stuckleisten. Schlafzimmer: Zwischendecke in Holzbauweise (als Doppelbett nutzbar).

Sprossen-Holzfenster und -Terrassentür: weiß, mit Doppelverglasung, abschließbar; Einbau 2004, sehr guter Zustand.

Zur Wohnung gehört ein 10 qm großer Kellerraum (gemauert, mit Fenster zum Hof).

Im Keller stehen überdies Wasch- (neuwertige Miele-Gewerbewaschmaschine) und Trockenraum zur Verfügung.

Ausstattung

-65 qm

-Erdgeschoss Vorderhaus

-Raumhöhe 3,65 m

-Holzfenster mit Sprossen (2,25 m hoch), Terrassentür

-Parkettboden in Wohn- und Essraum, Küche und Schlafzimmer

-gefliestes Bad mit Urinal und 2 Fenstern

-Ausrichtung nach Süden in den großen, begrünten Innenhof, mit Fenstern nach Osten und Westen

-Gasetagenheizung

-Terrasse im Hof (keine Sondernutzungsfläche) mit direktem Zugang aus der Küche

-großer, gemauerter Kellerraum mit Fenster

-mietfrei

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Diese Wohnung wird von Privat angeboten. Für den Käufer entstehen daher keine zusätzlichen Maklerkosten.

Den Aufwand für die Vermarktung müssen wir allerdings parallel zu unseren Berufen betreiben. Daher bitten wir um Verständnis, dass die erste Kontaktaufnahme nur per Mail möglich ist. Wir werden jede Käuferanfrage aber zeitnah beantworten. (Maklerangebote oder andere ungefragte Serviceangebote werden dem selben Grund nicht beantwortet)

Lage

Die Schwanthalerhöhe in München ist ein lebendiger Stadtteil mit einer guten Infrastruktur. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie etliche gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit U-Bahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe, die eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile ermöglichen. Grünflächen wie der Westpark sind ebenfalls nicht weit entfernt und bieten Erholungsmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer_2



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche- und Esszimmer_1



Durchgang zum Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmerfenster



Küche_1



Küche_2

Exposé - Galerie



Küche_3



Terrassentür

Exposé - Galerie



Terrasse_1



Terrasse_2

Exposé - Galerie



Terrasse_3



Schlafzimmer_1

Exposé - Galerie



Schlafzimmerfenster



Schlafzimmer_2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer_3



Schlafzimmer_4

Exposé - Galerie



Bad_1



Bad_2



Bad_3

Exposé - Galerie

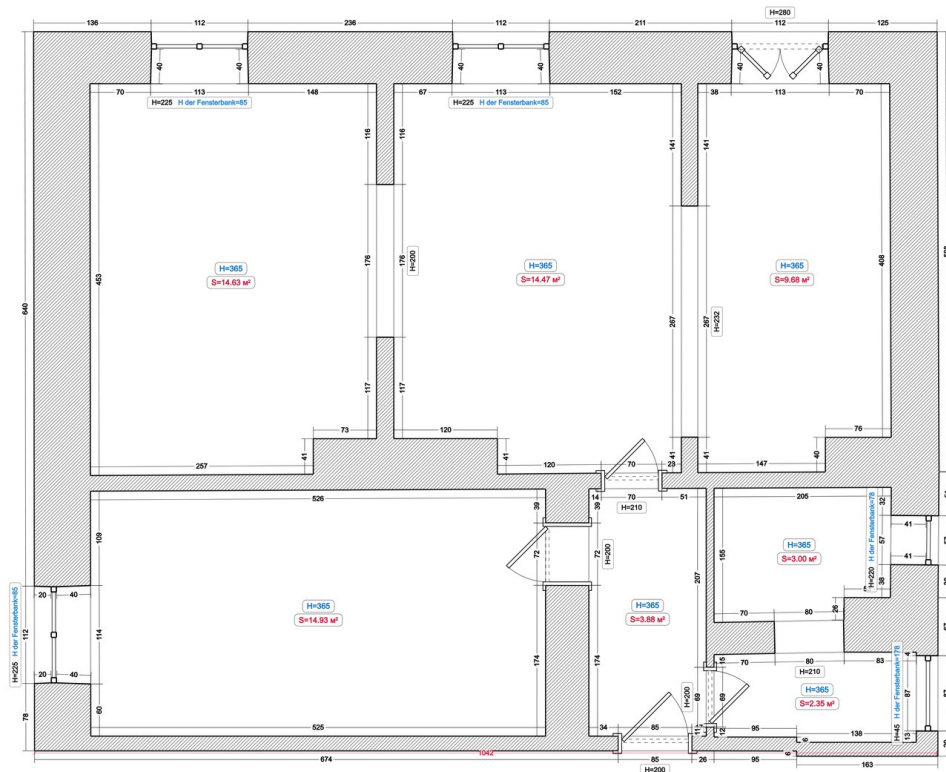


Bad_4



Bad_5

Exposé - Grundrisse



Grundriss



Paln3D

Exposé - Grundrisse



Raumaufteilung