

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Altbau Gartenwohnung in der Nähe zu Schlosskanal



Objekt-Nr. OM-442960

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **840.000 €**

Ansprechpartner:
Immo JSB

80637 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|-----------------------|----------------|-------------|
| Baujahr | 1934 | Übernahme | ab Datum |
| Etagen | 3 | Übernahmedatum | 01.06.2026 |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | saniert |
| Wohnfläche | 84,00 m ² | Schlafzimmer | 1 |
| Nutzfläche | 120,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Hausgeld mtl. | 271 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In sehr guter Lage, in der Nähe des Nymphenburger Kanal und dem Rotkreuzplatz könnte sich schon bald Ihr Traum befinden – ein seltenes Schmuckstück zum Verlieben, welches so viel mehr Vorzüge als das Gewöhnliche bietet! Nach einer umfassenden Sanierung 2018 / 19 lässt die Wohnung keine Wünsche offen. Denn klassisch und extravagant zugleich zeigt sich das Raumangebot dieser beeindruckenden Wohnung, das durch Wintergarten und dem großen Außenbereich besondere Momente für Entspannung und Regeneration bereithält. Der stilvolle Umgang mit Materialien unterstreicht den Altbaucharme, schafft ein feines und zeitloses Wohnambiente. Sie müssen also nur noch Ihre persönliche Note in diese umwerfende Gartenwohnung bringen. Alte Kassetten Türen, hohe Räume und ein geölter „Originaler“-Fischgrät-Parkettboden sind nur wenige Merkmale dieser raren Immobilie. Den zentralen Mittelpunkt der erstklassig geschnittenen Wohnung bietet sicherlich die Wohnküche. Ein zentrales Badezimmer mit bodentiefer Dusche wurde 2019 ebenfalls neu installiert. Ein Wohnzimmer mit Kaminofen und ein ebenso großes Schlafzimmer sind jeweils durch bodentiefe Fenster zum beheizten und über die ganze hausbreite, verlaufenden Wintergarten, abgetrennt. Von hieraus haben Sie Zugang zum schön angelegten Garten in sonniger Westausrichtung. Sie nutzen die Terrasse in den schönen Jahreszeiten wie eine Erweiterung Ihres Wohnraums. Durch das alleinige Nutzungsrecht, können Sie im Garten schalten und walten, wie Sie wollen. Wer einen Rückzugsort in Bestlage sucht, findet hier einen wahren Wohntraum! Rundum charmantes Wohnen, perfekt für den Eigennutzer. Ein Ankleidezimmer, ein Vorratsraum und großzügige Kellerflächen runden das Wohnprogramm dieser Gartenwohnung ab.

Es besteht die Möglichkeit, noch eine weiter 2 Zimmer Wohnung mit 47 qm in Neuhausen zu erwerben.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

Altbau Charme,

Hohe Decken 265 cm / 280 cm Wintergarten

Original Fisch-Grät-Parkett

Kassetten Türen

Hochparterre

Westgarten inkl. Terrasse (ca. 85 m²) und Vorgarten (ca. 10 m²) zur alleinigen Nutzung

Badezimmer mit Fußbodenheizung und bodentiefer Dusche

Kaminofen im Wohnzimmer

Wintergarten mit Fußbodenheizung

Kellerräume Sondernutzung ca. 20 m²

Zugang zum Garten durch Keller

Gas-Etagenheizung

Alle Leitungen (Elektro, Wasser und Heizung) innerhalb der Wohnung wurden 2018 / 19 erneuert

Wohnung wurde 2018 / 19 komplett saniert

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Beheizte Fläche ca. 84 m²

Die Ankleide war ursprünglich eine Toilette. Sie hat ein Fenster und kann vielfältig genutzt werden. Der Vorratsraum war früher ein Badezimmer.

Der Gas Verbrauch der letzten drei Jahre für die Wohnung inkl. Kochen lag im Schnitt bei 9500 kWh pro Jahr. Die Gaskosten beliefen sich auf durchschnittlich € 115,- monatlich. Das Wohngeld beträgt aktuell € 271,-. Die Rücklage beträgt ca. € 41.000,- für das Haus und ca. € 14.000,- für die Wohnung. Die Gemeinschaft besteht aus drei Einheiten.

Lage

Hervorzuheben ist die äußerst begehrte Lage im schönsten Neuhausen, nur wenige Schritte von Nymphenburger Kanal, sowie dem Rotkreuzplatz entfernt und dennoch angenehm ruhig. Die Infrastruktur ist hervorragend: Rund um den Rotkreuzplatz finden Sie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, sympathische Boutiquen, eine vielfältige Gastronomie und Sportmöglichkeiten. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet.

Nymphenburger Kanal ca. 350 Meter

U-Bahn U1 und U7 ca. 600 Meter

Rotkreuzplatz ca. 600 Meter

Dante-Bad ca. 900 Meter

Olympiapark 1 km

Schloss Nymphenburg 2 km

Hauptbahnhof 2,5 km

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 230,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Flur

Exposé - Galerie



Wintergarten



Paradies

Exposé - Galerie



Wohnküche



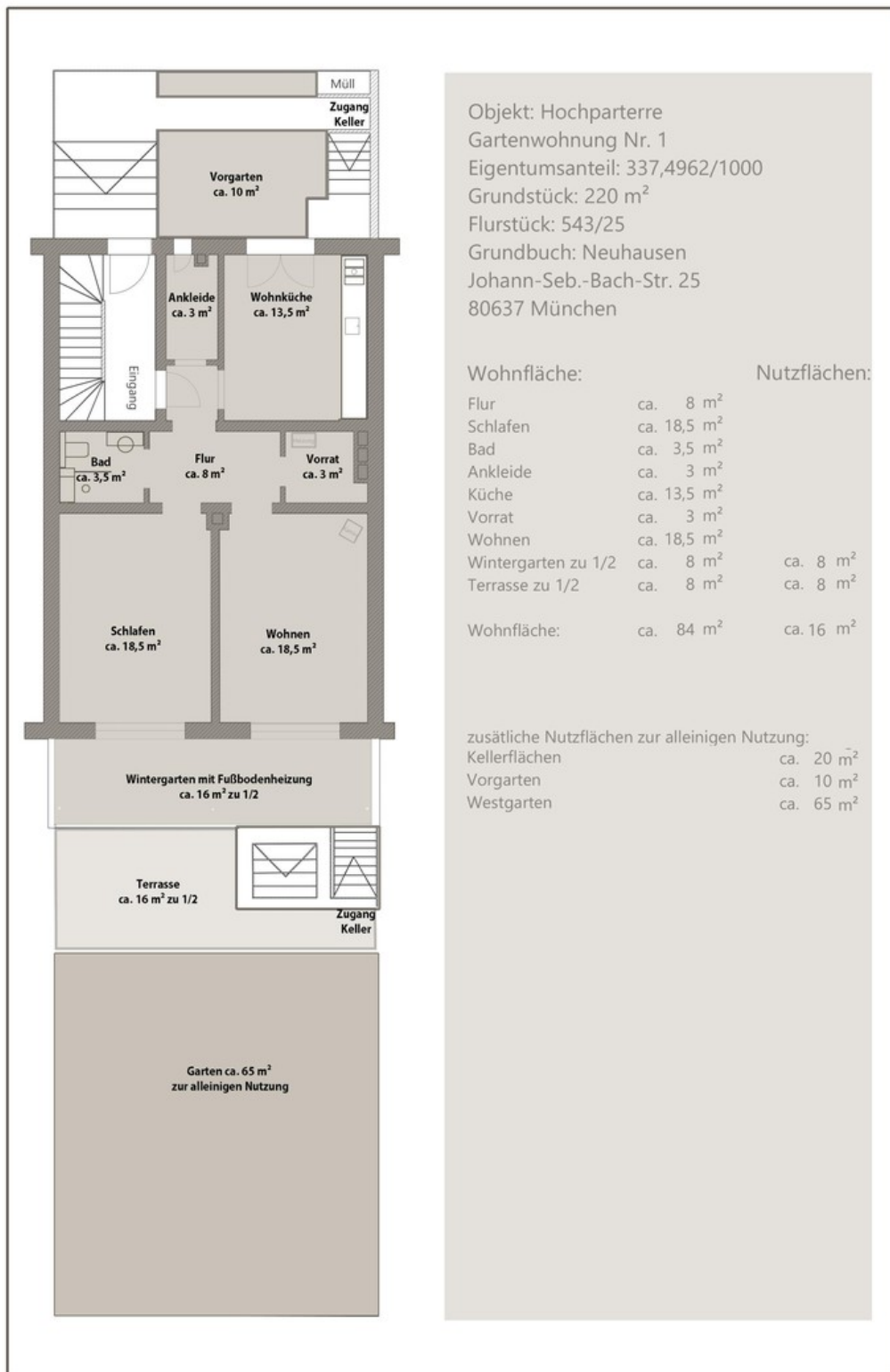
Wintergarten

Exposé - Galerie



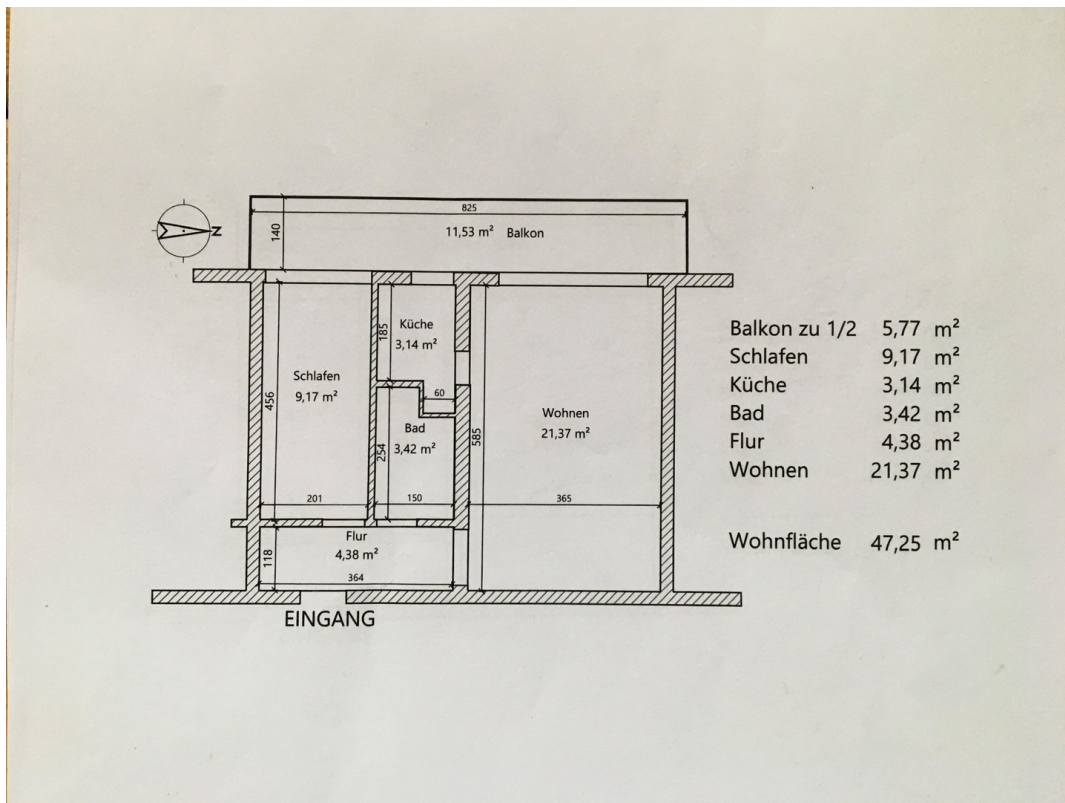
Ankleide

Exposé - Grundrisse



Gartenwohnung

Exposé - Grundrisse



Alternative