

Exposé

Stadthaus in München

Exklusives Stadthaus mit Stil, Komfort und außergewöhnlicher Flexibilität



Objekt-Nr. OM-444629

Stadthaus

Verkauf: **997.000 €**

Ansprechpartner:
Günter Revilak & Alexander Ernst
Telefon: 0160 4405481
Mobil: 0172 1855714

81667 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	77,71 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	105,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Fernwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Flexible Wohnkonzepte: Separate Einliegerwohnung im Erdgeschoss – ideal für Gäste, Homeoffice, ein heranwachsendes Kind, ein Au-pair oder eine Pflegekraft. Alternativ als großzügige Gesamtwohneinheit nutzbar – perfekt für Familien oder Mehrgenerationenwohnen.

Wohnen auf einer Ebene: Komfortabel und altersgerecht – Eine große Besonderheit, die Sie sonst bei kaum einem Stadthaus finden, ist das Wohnen auf einer Ebene. Im Obergeschoss haben Sie Wohn- und Schlafräume, sowie Küche und Bad auf einer Etage.

Niedrigenergiehaus: Nur 58 kWh/(m²·a) – energieeffizient und nachhaltig. Das monatliche Hausgeld beträgt lediglich 428,95 €, inklusive Wasser- und Heizkosten.

Wohnen ohne Aufwand: Kein Grünschnitt, kein Schneeräumen – der Hausmeisterservice übernimmt alle Außenarbeiten. Die hochwertige Klinkerfassade ist langlebig und wartungsarm (keine Malerarbeiten notwendig; streichen eines Einfamilienhauses kostet mittlerweile min. 10.000€).

Top-Infrastruktur: Nahversorgungszentrum und mehrere Supermärkte in nur 3 Minuten fußläufig erreichbar – ALDI, REWE, Lidl, Netto, Rossmann, dm Drogeriemarkt sowie eine Bäckerei mit Café.

Optimale Mobilität: S-Bahn in 3 Gehminuten – in nur 9 Minuten am Marienplatz.

Sport & Freizeit: Nur 2 Gehminuten entfernt befindet sich ein moderner Sportverein mit über 25 Sportarten – ideal für aktive Menschen und Familien.

Grüne Erholung direkt vor der Tür: Nur 70 Meter entfernt lädt ein großzügiger Landschaftspark zum Spazieren, Joggen oder Entspannen ein – ein echtes Plus für Naturliebhaber und Familien.

Provisionsfrei: Da der Verkauf privat erfolgt sparen Sie mehr als 30.000 € an Maklergebühr.

Kaufpreis:

Stadthaus 997.000 €

Inventar 11.000 € (2 Küchen und Möblierung ELW)

Stellplatz auf Anfrage verfügbar.

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung:

Echtholzparkett in Eiche

Raumhöhen bis zu 2,82 m

Offener Treppenraum mit beeindruckender 5 m lichter Raumhöhe

Elektrische Rollläden

Fußbodenheizung in allen Räumen

Holz-Alu-Fenster mit exzellenter Wärmedämmung

Zeitlose Designfliesen in den Bädern

Hochwertige Ausstattung mit Markenprodukten namhafter Hersteller

Besondere Schalter und Steckdosen für stilvolle Details

Video-Gegensprechanlage mit Kompaktmonitor

Tiefgaragen Einzelstellplatz (kein Duplex)

2 Abstellräume im Haus + separater Kellerraum

2 Waschmaschinenanschlüsse

Großzügige Loggia mit optimaler Südausrichtung

Großzügige Terrasse mit Nachmittag-/Abendsonne

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Das Objekt eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Die Einliegerwohnung kann separat vermietet werden. Die Netto-Mieteinnahmen für das gesamte Stadthaus belaufen sich auf über 35.000 € pro Jahr.

Aktuelle Nettomieteinnahmen aus der Vermietung der Einliegerwohnung sowie eines separat zugänglichen Kellerraums belaufen sich auf jährlich 11.820 €. Bei entsprechendem Eigenkapitaleinsatz können die monatlichen Kosten unterhalb der ortsüblichen Miete für ein vergleichbares Objekt liegen – eine attraktive Option für Eigennutzer.

Das Stadthaus ist aktuell teilweise vermietet, kann jedoch frei übergeben werden.

Lage

Urbanes Leben mit höchstem Komfort: Das Stadthaus liegt in einem gepflegten Quartier mit hervorragender Anbindung und Nahversorgung. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, direkter Nähe zur Natur und schneller Erreichbarkeit der Innenstadt macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	58,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



eigene Haustür

Exposé - Galerie



hochwertige Klinkerfassade



integrierter Sitzplatz

Exposé - Galerie



große Terrasse (7 m²)



großzügiger Garderobebereich



Aufgang Maisonette

Exposé - Galerie



Aufgang Maisonette



Platz für Kreativität



Treppenraum (5m Raumhöhe)

Exposé - Galerie



Wohn-/Esszimmer



Platz zum Leben

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Badezimmer



große Loggia

Exposé - Galerie



große Loggia



Flur

Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss



Obergeschoss