

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

2-Zimmer-ETW mit TG u. Terr. in Solln, fast wie "im Grünen"!



Objekt-Nr. **OM-450870**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **450.000 €**

Ansprechpartner:
Körner, Meinolf

Geignbergerstr. 26
81477 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2 Zimmer Eigentumswohnung mit West-Terrasse überzeugt durch ihre ruhige Lage, den funktionalen Grundriss, den gepflegten Gesamtzustand und die kurzfristige Verfügbarkeit.

Dieser Privatverkauf erfolgt ohne Makler!

Die Wohnung befindet sich in gutem Zustand. Das rund 5 m² große Duschbad wurde vor etwa acht Jahren vollständig erneuert. Die bodentiefen Fenster im Wohn- und Schlafzimmer (Westausrichtung) bestehen aus PVC mit Doppelverglasung. Das Küchenfenster (Nordausrichtung) ist noch aus Holz, ebenfalls doppelt verglast. Sämtliche Fenster verfügen über Rollläden mit programmierbarer elektrischer Steuerung. Auf den beigefügten Grundriss und die Fotos wird verwiesen.

Im Keller steht ein großzügiger, abgetrennter Nutzflächenbereich zur Verfügung. Ein echter PKW Stellplatz (KEIN Duplex-System) mit der № 9 in der Tiefgarage gehört als separates Teileigentum dazu und soll mitverkauft werden. Die Tiefgarage ist unterirdisch gelegen und über den Keller trockenen Fußes erreichbar. Die Ausfahrt mit funkgesteuertem Rolltor führt zur Baumeisterstraße.

Ausstattung

Im Grundriss ist ein Bad mit Wanne eingezeichnet. Im Zuge der Sanierung wurde stattdessen eine Dusche eingebaut - siehe Fotos!

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Verkauf erfolgt per Vollmacht für eine Erbengemeinschaft. Die Einbauküche inklusive Waschautomat ist im Kaufpreis enthalten. Das auf den Bildern sichtbare restliche Mobiliar kann gegen einen zu vereinbarenden Anerkennungspreis übernommen werden oder wird vor Übergabe entfernt.

Lage

Solln ist als Stadtteil mit hohem Wohnwert bekannt – die Lage dieser Wohnung ist dabei besonders attraktiv.

Die Wohnanlage aus dem Baujahr 1973 umfasst sechs Häuser mit insgesamt 43 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 29 Stellplätzen. Die Adressen lauten Baumeisterstraße 1, 3 und 5 sowie Geigenbergerstraße 22, 24 und 26. Das Grundstück misst über 5.000 m² und ist im westlichen Bereich zu rund 40 % zusammenhängend begrünt – inklusive kleinem Spielplatz und begrüntem TG Dach. Die Terrasse dieser Wohnung bietet direkten Zugang zu dieser Grünfläche, was in städtischer Lage eine Besonderheit darstellt und z. B. über Google Maps gut erkennbar ist.

Haus № 1 ist das kleinste der Anlage. Es verfügt über zwei Geschosse mit jeweils einer 2 Zimmer Wohnung zur Westseite und zwei Appartements zur Ostseite. Der Eingang wird somit von maximal sechs Parteien genutzt – aktuell nur von fünf, da im Obergeschoss eine Wohnung und ein Appartement in einer Hand sind.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	159,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Flur im EG

Exposé - Galerie



Diele



Blick zur Küche 1

Exposé - Galerie



Blick zur Küche 2



Küche Bild 1

Exposé - Galerie



Küche Bild 2



Küche mit Klappstisch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Totale



Wohnzimmer Sitzecke

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essecke Schrank



Wohnzimmer Klappsofas

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Essecke



Achtung: KI-Vorschlag!!!!

Exposé - Galerie



Schlafzimmer (geschl. Gard.)



Schlafzimmer (off. Gard.)

Exposé - Galerie



Bad Collage



Bad links



Bad rechts

Exposé - Galerie



Bad Querformat



Blick auf Terrasse

Exposé - Galerie



Blick von Terr. Ri. N/NW



Blick von Terr. Ri. S/SW

Exposé - Galerie



Blick auf Haus 1



Blick auf Haus und Terrasse

Exposé - Galerie



Blick auf Haus 1 von Westen



Innenhof des Gebäudekomplexes

Exposé - Galerie



Gang zum Kellerraum



Tür zum Kellerraum

Exposé - Galerie



Kellerraum



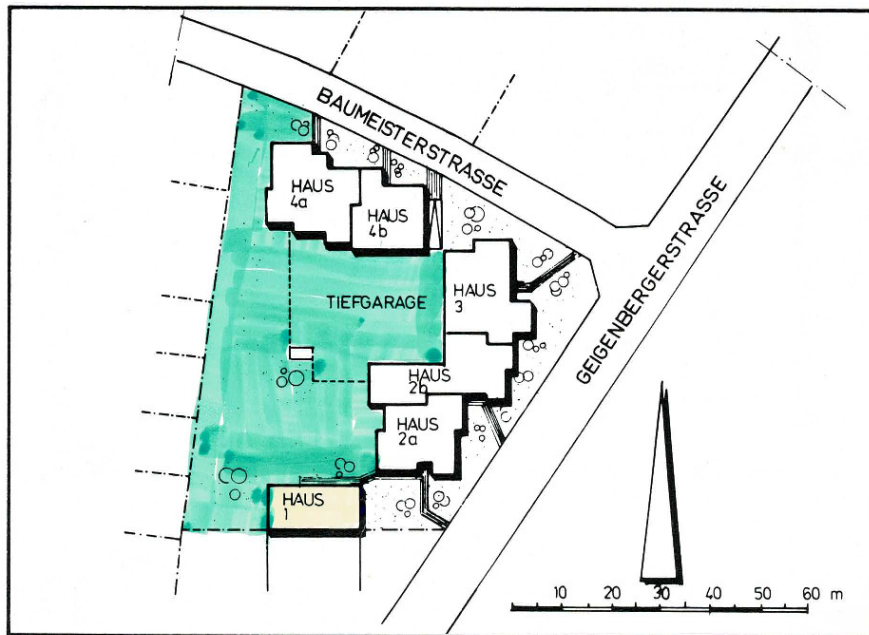
Blick in die Tiefgarage

Exposé - Galerie



Stellplatz № 9

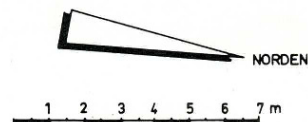
Exposé - Grundrisse



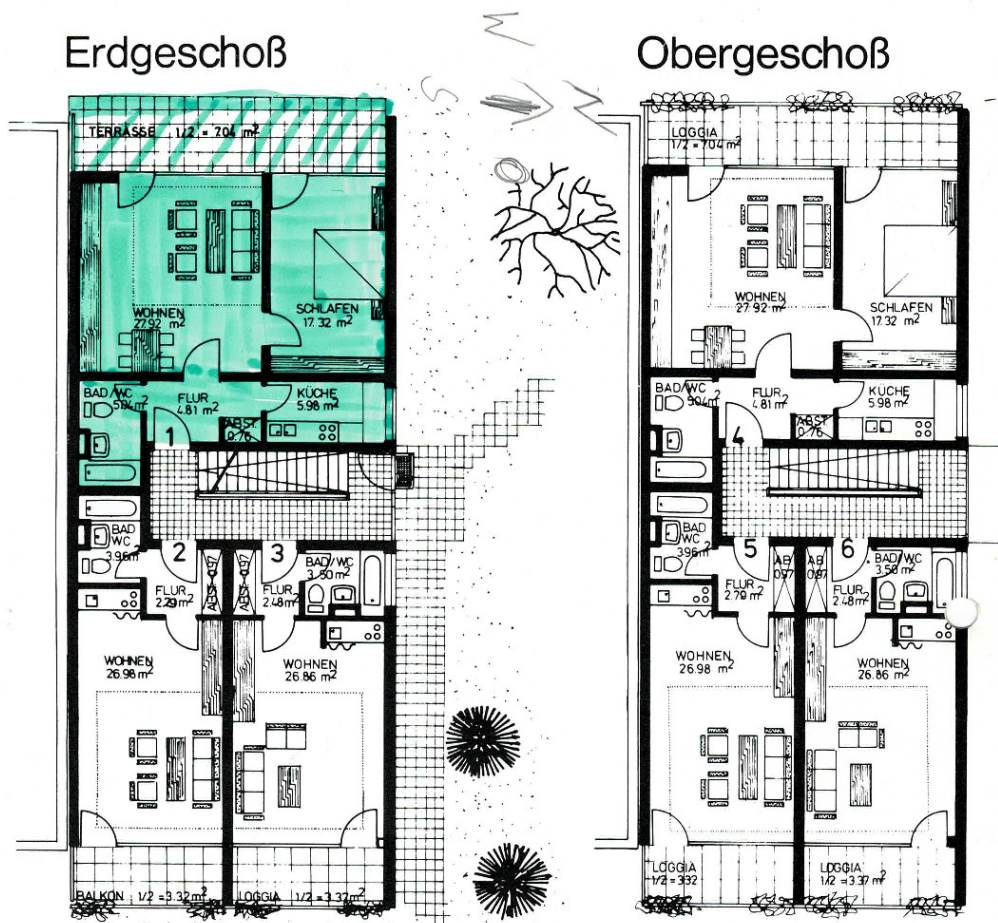
Lageplan

Geigenberger-
Baumeisterstraße

Haus Geigenberger



Exposé - Grundrisse



Haus 1

