

Exposé

Wohnung in München

Kernsaniert & bezugsfertig: 3 Zimmerwohnung in sehr guter Lage in Maxvorstadt



Objekt-Nr. OM-464840

Wohnung

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:
Jens Schönrock

Lothstr. 2
80335 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	6	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	61,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnfläche: ca. 61 m², Etage: 1. Obergeschoss

Zimmer: 3 (Schlafzimmer ca. 15 m²; weiteres Zimmer als Arbeits-/Kinderzimmer; großer Wohn-/Essbereich)

Zustand: hochwertig komplett saniert

Baujahr Gebäude: 1984

Heizungsanlage: erneuert 2005, Energieträger Gas

Energieausweis: D (Energiewert)

Aufteilung / Grundriss:

Großzügiger, heller Schlafraum (ca. 15 m²)

Arbeits-/Kinderzimmer

Offener Wohn-/Essbereich mit angrenzender Küche

Flur mit Platz für eine große Garderobe

Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss

Bad mit Regendusche

Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz

Das aktuelle Hausgeld beträgt für die Wohnung und die Tiefgarage 446,- EUR inklusive Rücklagen

Ausstattung:

Bodenbeläge: hochwertiger Echtholz-Boden (Eiche – Landhausdielen) in allen Wohnräumen

Sanitär: komplett neu, moderne Sanitärobjekte, Regendusche im Bad, große hochwertige Fliesen mit zeitloser Optik

Elektrik: komplett neu

Küche: offene Küche (Aufbau je nach Ausstattungsvariante)

Fenster: moderne, mehrfach verglaste Fenster

Hochwertige Sanierung, hochwertige Materialwahl

Offene, lichtdurchflutete Raumgestaltung

Tiefgaragenstellplatz und eigenes Kellerabteil vorhanden

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Duschbad

Sonstiges

Überzeugen Sie sich von dieser hochwertig sanierten Wohnung in sehr guter Lage bei einem Besichtigungstermin. Für eine Terminvereinbarung oder Rückfragen steht Ihnen Herr Jens Schönrock telefonisch unter 0171-3144213 zur Verfügung.

Lage

Umfeld und Standortbild:

Die Lothstraße liegt im Nordwestteil der Maxvorstadt, einem der zentralsten, universitär geprägten Viertel Münchens.

Gemischte Nutzung mit wohnlicher und gewerblicher Bebauung: Wohnhäuser, Hochschul- und Akademiennähe, Büros, Einzelhandel, Gastronomie und kulturelle Einrichtungen.

Hohe Lebensqualität durch zentrale Infrastruktur, Nähe zu Universitäten (LMU, Hochschulen), Bibliotheken, Museen und kulturellen Zentren (z. B. Pinakotheken), sowie breitem Freizeitangebot.

Verkehrsanbindung:

Öffentlich Verkehr: Gute Anbindung an U- und Straßenbahnlinien; U-Bahn-Stationen in der näheren Umgebung sowie mehrere Buslinien, die eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt, des Hauptbahnhofs und weiterer Stadtteile ermöglichen.

Fahrrad- und Fußwege: Sehr gute Erreichbarkeit innerstädtischer Ziele zu Fuß oder per Rad; erreichbar sind Hoch- und Nahbereiche, grüne Achsen und Campusgelände.

Individualverkehr: Zentrale Lage mit guter Anbindung an Hauptverkehrsachsen, Parkmöglichkeiten in der Umgebung; Straßennetz gut ausgebaut.

Infrastruktur und Nahversorgung:

Breites Angebot an Schulen, Kitas, Ärzten, Apotheken, Banken und Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte, Bäcker, Drogerien) in unmittelbarer oder kurzer Distanz.

Vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot: Hochschul- und Museumsnähe, Theater, Galerien, Parks und Grünanlagen.

Restaurants, Bars, Cafés mit abwechslungsreichem Spektrum von casual bis gehoben.

Charakter des Viertels:

Urbane, pulsierende Atmosphäre mit akademischer Prägung und internationalem Flair.

Mischung aus historischen Gebäuden, Jugendstil-Elementen und moderner Architektur.

Hohe Nachfrage nach Wohn- und Kleingewerbeflächen aufgrund zentraler Lage, Universitätseinflüsse und kultureller Infrastruktur.

Besonderheiten der Lage:

Sehr zentrale Lage mit hervorragender Sichtbarkeit und Erreichbarkeit.

Nähe zu Campus- und Forschungsstandorten erhöht das potentiell stabile Nachfragepotenzial.

Hohe Dynamik durch Studierenden- und Büronutzung, sowie durch touristische Anziehungspunkte in der Stiglmairer-/Ludwig-/Gärtnerplatz-Region in fußläufiger Distanz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	123,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen-/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen-/Essen



Wohnen-/Essen

Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen Detail

Exposé - Galerie



Wohnen-/Essen



Essen Detail

Exposé - Galerie



Küche



Kleine Zimmer

Exposé - Galerie



Detail kleines Zimmer



Kleine Zimmer

Exposé - Galerie



Detail kleines Zimmer



Kleine Zimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Detail Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Detail Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Detail Bad



Detail Bad

Exposé - Galerie



Bad



Detail Bad

Exposé - Galerie



Bad



Detail Bad

Exposé - Galerie



Flur



Detail Flur

Exposé - Galerie



Flur



Aufzug

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Keller

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Grundrisse

