

Exposé

Maisonette in München

Attraktive 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung in München Alt-Riem plus 16 qm Hobbyraum



Objekt-Nr. OM-467360

Maisonette

Verkauf: **599.000 €**

Widmannstraße 15
81829 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	86,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	647 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese durchdacht aufgeteilte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung liegt ruhig an der Schnittstelle von Trudering und Alt-Riem. Durch die kleine Eigentümergeinschaft von nur vier Parteien und die Aufteilung über mehrere Ebenen bietet sie ein privates, hausähnliches Wohngefühl mit rund 86 m² Gesamtnutzfläche. Die Räume lassen sich flexibel anpassen.

Das gesamte Anwesen präsentiert sich in tadellosem Zustand: Außenfassade und Fensterrahmen wurden kürzlich gestrichen, der Gartenzaun im Vorjahr erneuert. Größere Investitionen stehen nicht an – es gibt keinen Modernisierungsstau. Für das Home-Office ist ein Gigabit-Kabelinternetanschluss vorhanden.

Obergeschoss (ca. 40 qm) – Offenes Wohnen, Küche & West-Dachterrasse

Die Ebene des ersten Obergeschosses wurde vor drei Jahren umfassend modernisiert, wobei Wände und Böden erneuert wurden. Der einladende, offene Flur (Diele) unter der formschönen Wendeltreppe dient als funktionale Garderobe, um Alltagsdinge diskret zu verstauen. Ein Blickfang im Boden ist ein flächenbündiges Naturstein-Mosaik-Medaillon, das durch eine Ganzkörper-Spiegelfront ergänzt wird.

Der ca. 26 m² große Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum. Ein gusseiserner Kaminofen sorgt an kalten Tagen für zusätzliche Wärme. Der Bereich geht fließend in die offene, grifflose Wohnküche (Crèmeweiß) über, die auch vor 3 Jahren maßgenau eingebaut wurde. Diese verfügt über moderne AEG-Einbaugeräte (flächenbündiges Induktionskochfeld, Backofen), eine anthrazitfarbene Spüle mit mattschwarzer Armatur und eine Insel als Frühstücksbar.

Große Glas-Schiebetüren führen auf das Highlight: die ruhige, uneinsehbare West-Dachterrasse. Da sich darüber kein weiterer Balkon befindet, ist sie nach oben hin komplett frei. Ausgestattet mit anthrazitfarbenem Außen-Klick-Parkett, Holz-Sichtschutz und Markise bietet sie maximale Privatsphäre. Im Frühjahr blickt man direkt in die weiße Blütenpracht zweier großer Kirschbäume links und rechts der Terrasse.

Ebenfalls auf dieser Ebene befindet sich ein flexibel nutzbares Zimmer, das derzeit als Schlafzimmer eingerichtet ist, sich aber auch gut als Kinderzimmer oder Büro eignet. Der Raum ist lichtdurchflutet und bietet eine gestaltete Kosmetikecke sowie weiße Hochglanz-Hängeschränke über dem Bett für optimalen Stauraum. Ein großes Fenster gibt den Blick in die grünen Baumkronen neben dem Haus frei.

Dachgeschoss (ca. 22 qm) – Flexibler Raum & helles Tageslichtbad

Die Wendeltreppe zum Dachgeschoss wurde mit Steinfliesen in Schiefer-Optik und Metall-Profilen versehen. Dieser Schiefer-Look setzt sich oben fort: Der lichte und große Raum wird aktuell als Kinderzimmer genutzt und ist mit dem gleichen Fliesenboden ausgestattet. Ein großer Pluspunkt sind zwei maßgefertigte Einbauschränke aus Echtholz, die perfekt in die Schrägen integriert sind. Der Raum lässt sich mühelos in ein Büro oder Schlafzimmer umfunktionieren.

Direkt nebenan befindet sich das großzügige Badezimmer, das durch ein großes Fenster mit viel Tageslicht versorgt wird und gut zu lüften ist. Es bietet mit separater Glas-Duschkabine und einer Eckbadewanne vollen Komfort.

Untergeschoss (ca. 22 qm Nutzfläche) – Belichteter Hobbyraum und Keller

Im Untergeschoss befindet sich der ca. 16 m² große, mit Teppich ausgelegte Hobbyraum, der dank eines eigenen Fensters tageslichthell und vielseitig nutzbar ist (Fitness, Hobbys, Büro). Direkt daneben liegt der ca. 6 m² große, klassische Kellerraum, der über ein praktisches Oberlichtfenster verfügt und trockenen Stauraum garantiert.

Zudem stehen der Hausgemeinschaft im Keller zwei getrennte Räume für die Wäschepflege zur Verfügung: ein gemeinschaftlicher Waschräum sowie ein separater Trockenraum, jeweils mit eigenen Anschlüssen für Ihre individuellen Geräte.

Ausstattung

Ausstattung & Highlights auf einen Blick

Wohnen & Komfort

- Gemütliches Raumklima: Massiver, gusseiserner Kaminofen im Wohnbereich.
- Flexible Raumaufteilung: Beide Zimmer (1. OG und DG) sind flexibel nutzbar.
- Stauraum-Wunder im DG: Zwei große, maßgefertigte Einbauschränke aus Echtholz (im aktuellen Kinderzimmer verbaut).
- Insektenschutz & Beschattung: Passgenau angebrachte Moskitonetze an den Fenstern sowie komplette Außenrollos im gesamten 1. Obergeschoss.

Küche & Design

- Moderne Einbauküche: Grifflose Design-Küche in Hochglanz Crèmeweiß (ca. 3 Jahre alt) mit Frühstückstisch und AEG-Einbaugeräten.
- Details: Anthrazitfarbene Spüle mit mattschwarzer Armatur.
- Flur: Integrierte Garderobenstellfläche, flächenbündiges Naturstein-Mosaik-Medaillon und Ganzkörper-Spiegelfront.

Böden & Fenster-Plus

- 1. Obergeschoss: moderne 80cm x 80cm Fliesen
- Treppenaufgang: Wendeltreppe in eleganter Schiefer-Optik mit Metall-Schutzprofilen.
- Dachgeschoss: Lichter Fliesenboden in Schiefer-Optik; Badezimmer mit großem Fenster.
- Untergeschoss: Hobbyraum mit Teppichboden und eigenem Fenster (Tageslicht); Kellerraum mit Oberlichtfenster.

Wellness & Außenflächen

- Traum-Dachterrasse (1. OG): Große, absolut ruhige West-Dachterrasse (nach oben komplett frei/offen) mit anthrazitfarbenem Außen-Klick-Parkett, Holz-Sichtschutz und installierter Markise.
- Garten & Extra-Stauraum: Mitnutzung des eingewachsenen Gemeinschaftsgartens inklusive gemeinschaftlichem Abstellraum für Fahrräder und Geräte.

Technik, Keller & Parken

- Zukunftssicher: Keine anstehenden Großrenovierungen (Außenfassade, Fensterrahmen und Gartenzaun kürzlich frisch gemalert bzw. erneuert).
- Heizung: Gemeinschaftliche Gasheizung vor einigen Jahren komplett modernisiert.
- Konnektivität: Gigabit-Kabelinternetanschluss vorhanden.
- Wäschepflege: Zwei getrennte Kellerräume (Waschraum & separater Trockenraum) mit jeweils eigenen Anschlüssen.
- Stellplatz: 1 Stellplatz in der hauseigenen Duplex-Garage (oben). Die Fahrbleche wurden vor 2 Jahren komplett erneuert.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Betriebskosten & Instandhaltung

Das monatliche Wohngeld liegt aktuell bei 647 Euro. Dieser Wert basiert zum einen auf den verbrauchsabhängigen Betriebskosten (Heizung und Wasser) eines Mehrpersonenhaushalts

unter Berücksichtigung der gestiegenen Energiepreise – dieser Anteil lässt sich durch das eigene Nutzungsverhalten direkt senken.

Zum anderen bietet das Hausgeld ein echtes Rundum-Sorglos-Paket: Es enthält bereits alle Gebühren für vorhandene Wartungs- und Dienstleistungsverträge. Dazu gehören der Hausmeisterservice (inkl. Treppenhausreinigung und Winterdienst), die Gebäudeversicherungen sowie die regelmäßige Heizungswartung und Duplexwartung.

Das Gebäude ist baulich und technisch gepflegt, ein Modernisierungsstau liegt nicht vor. Die gemeinschaftliche Gasheizung wurde vor einigen Jahren erneuert und die Duplex-Fahrbleche wurden vor 2 Jahren komplett getauscht. Die kleine Eigentümergemeinschaft (nur 4 Einheiten) kümmert sich fortlaufend um den Erhalt der Anlage.

Preisübersicht

Der Gesamtkaufpreis beträgt 654.000 €.

In den Immobilienportalen wird die Immobilie mit einem Basispreis von 599.000 € ausgeschrieben.

Verpflichtend zu übernehmen:

25.000 € für die Duplexgarage

30.000 € für die neuwertige und moderne Einbauküche, Kaminofen, 2 große Einbauschränke im DG, Schrank im Hobbyraum, schicke Badezimmereinrichtung, Mückenschutz in der gesamten Wohnung, maßangefertigte Innenrollen im DG, drehbarer verspiegelter Schuhschrank, sowie passgenaue Garderobeneinrichtung

Gesamtpreis: = 654.000 €

Diese transparente Aufschlüsselung stellt sicher, dass die hochwertige Ausstattung vollständig berücksichtigt wird.

„Bewegliche Ausstattungsgegenstände sind gesondert ausgewiesen und nicht Grunderwerbsteuerpflichtig.“

Besichtigung & Übergabe

Die Übergabe der Wohnung erfolgt nach individueller Absprache und ist kurzfristig möglich. Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins können Sie uns jederzeit kontaktieren.

Der Verkauf erfolgt von privat, sodass keine Maklerprovision anfällt.

Wichtiger Hinweis

Die in diesem Exposé enthaltenen Informationen basieren auf den Angaben des Eigentümers und dienen lediglich einer ersten Information. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Daten ist ausgeschlossen. Das Angebot ist freibleibend. Ein Zwischenverkauf sowie Irrtümer und Änderungen bei den Objektdaten bleiben vorbehalten.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der Widmannstraße in einer ruhigen und dennoch strategisch hervorragend angelegenen Lage von München-Trudering / Alt-Riem.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent: S-Bahn, U-Bahn und Buslinien sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar und garantieren eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zum Hauptbahnhof. Autofahrer profitieren von der schnellen Anbindung an die nahegelegene Autobahn, über die auch der Münchner Flughafen zügig zu erreichen ist.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kitas, Schulen, Ärzte sowie Restaurants und Biergärten sind im direkten Umkreis vorhanden. Der Riemer Park mit seinem Badesee ist zu Fuß erreichbar.

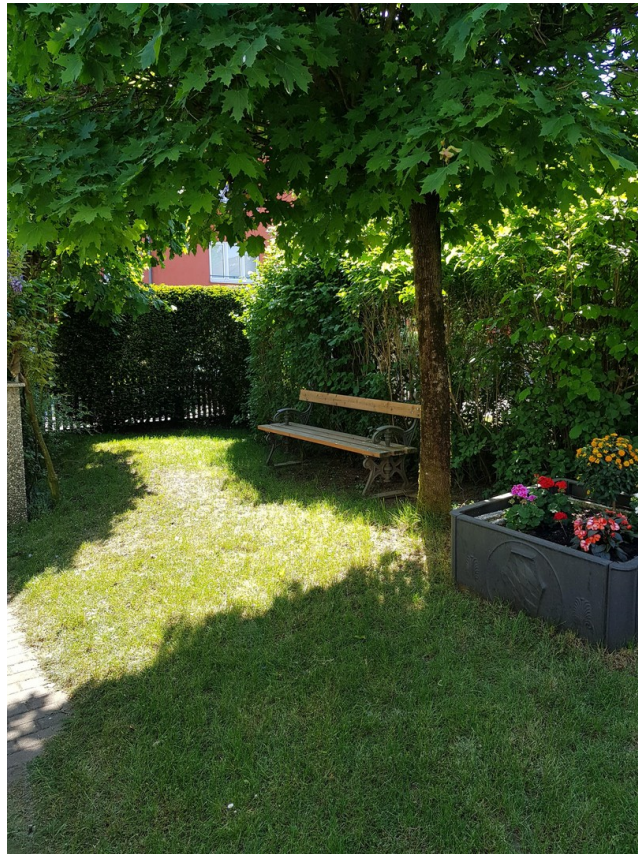
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	223,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



schöner Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Garagen vor dem Haus



Haus Südseite

Exposé - Galerie



Dachterrasse 1

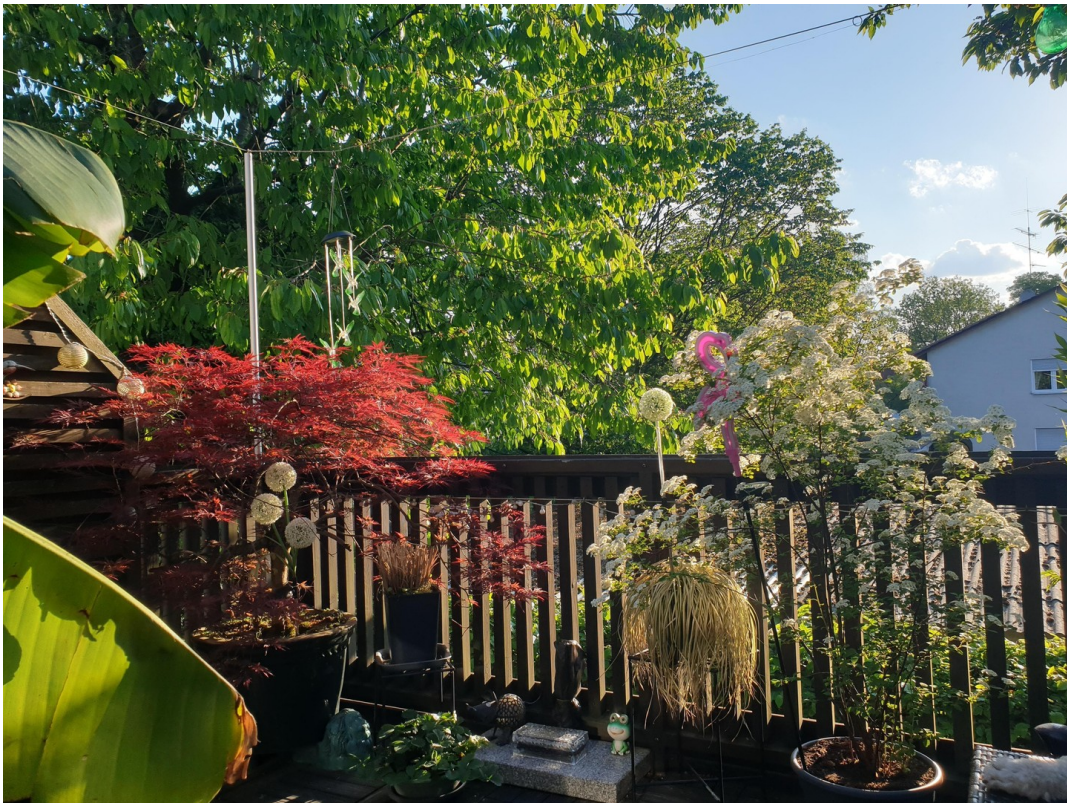


Dachterrasse 2

Exposé - Galerie



Dachterrasse 3



Dachterrasse 4

Exposé - Galerie



gemütlicher Kamin



hochwertige Küche

Exposé - Galerie



Blick in die Küche



Blick in die Küche 2

Exposé - Galerie



Wohnraum



genug Platz

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Blick ins Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer/Büro



Zimmer/Büro

Exposé - Galerie



Glasdusche



Blick ins Badezimmer

Exposé - Galerie



mit Fenster



Eckbadewanne

Exposé - Galerie



Garderobenbereich



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



exklusive Details



Blick von oben

Exposé - Galerie



Spiegelfront



Blick ins Kinderzimmer



groß und geräumig

Exposé - Galerie

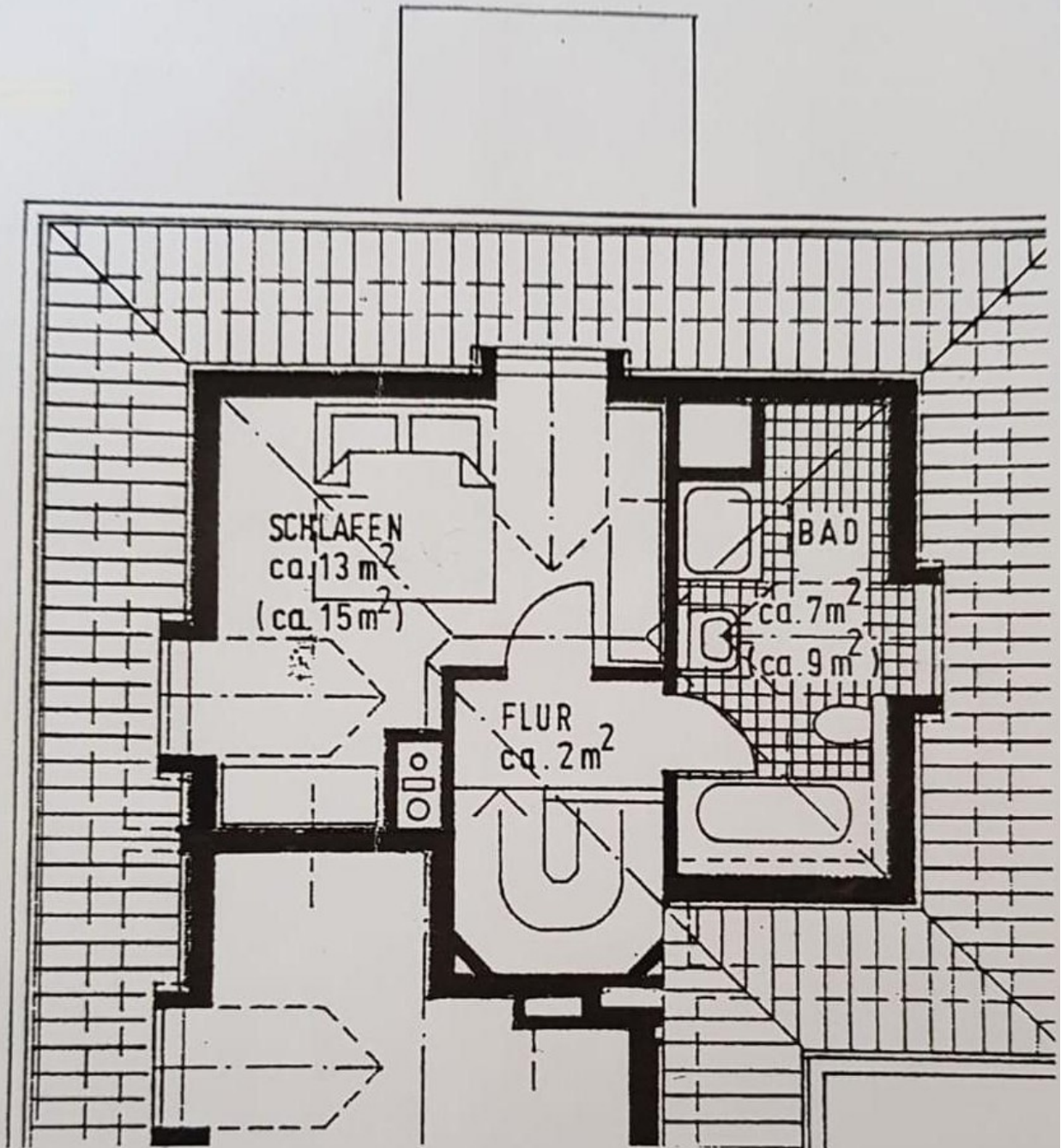


Einbauschränk 1



Einbauschränk 2

Exposé - Grundrisse



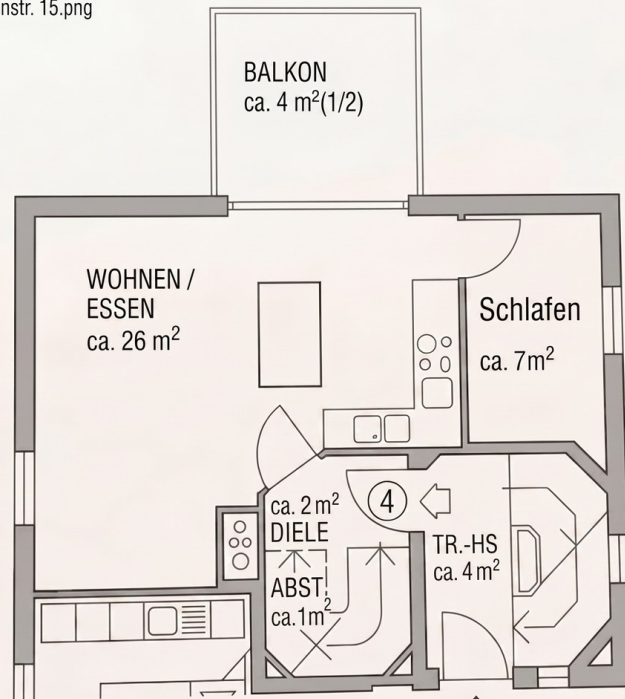
Grundrissplan nicht maßstabsgerecht

Dachgeschoss

Grundriss DG

Exposé - Grundrisse

Grundriss 1. OG Neu nach Umbau Widmannstr. 15.png



Grundrissplan nicht maßstabsgerecht

1. Obergeschoss

Grundriss 1. OG