

# Exposé

## Wohnung in München

### 2-Zimmerwohnung in Neuhausen: Altbauwohnung mit Potenzial



Objekt-Nr. OM-473033

#### Wohnung

Verkauf: **620.000 €**

Ansprechpartner:  
Detlef Höffner

Volkartstraße 64  
80636 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1915	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	289 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Überblick

Objektart: Etagenwohnung (Altbau)

Zimmer: 2

Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>

Etage: 4. Obergeschoss

Gartennutzung: Eine kleine grüne Oase steht zur Nutzung zur Verfügung

Baujahr: 1915 (letzte Sanierung ca. 1986)

Zustand: Renovierungsbedürftig – ideal für Individualisten

Heizung: Die Gaszentralheizung wurde 2024 neu eingebaut

Bezug: Ab sofort

Kaufpreis: 620.000 EUR (provisionsfrei!)

Beschreibung

Willkommen in der begehrten Volkartstraße! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1915 wartet darauf, aus dem Dornröschenschlaf geweckt zu werden. Im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses gelegen, bietet das charmante Altbau-Juwel auf ca. 67 m<sup>2</sup> die perfekte Leinwand für Ihre eigenen Wohnideen. Ob Eigennutzer oder kreativer Stadtliebhaber – hier realisieren Sie Ihren ganz persönlichen Wohntraum mitten in München. Der klassische Grundriss punktet mit einer optimalen, funktionalen Raumaufteilung: Zwei großzügig geschnittene, lichtdurchflutete Zimmer bieten viel Platz für Entfaltung. Eine separate Küche, das Tageslichtbad mit Dusche sowie eine zentrale Diele runden das Raumangebot ab. Große Fensterflächen sorgen schon jetzt für eine helle und einladende Atmosphäre. Das praktische Kellerabteil sorgt für den nötigen zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung wird über eine Gas-Zentralheizung (Einbau 2024) beheizt und steht Ihnen ab sofort zur freien Gestaltung zur Verfügung. Da kein Maklerhonorar anfällt, investieren Sie direkt in Ihr neues Zuhause!

## Ausstattung

Klassischer Charme: Echtes Altbau-Flair aus den 1910er Jahren

Großes Potenzial: Perfekte Basis zur Verwirklichung individueller Design- und Modernisierungskonzepte

Garten: Eine kleine grüne Oase lädt zum Entspannen ein

Licht & Raum: Großzügige Zimmergrößen mit exzellenter Belichtung

Bodenbeläge: Solides Parkett und zeitlose Fliesen als Basis

Sofort-Start: Die Immobilie ist bereits bezugsfrei und kurzfristig verfügbar

Zusatzfläche: Eigenes Kellerabteil inklusive

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller

## **Sonstiges**

Lassen Sie sich diese seltene Gelegenheit im Herzen von Neuhausen nicht entgehen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und beantworten gerne Ihre Fragen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin vor Ort.

## **Lage**

Urbanität trifft Lebensqualität: Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Lagen von München-Neuhausen. Die Volkartstraße vereint ein ruhiges, stilvolles Wohnumfeld mit den Vorzügen des pulsierenden Stadtlebens. In wenigen Gehminuten erreichen Sie gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants, kleine Boutiquen sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – die Münchner Innenstadt sowie die grünen Oasen rund um den Nymphenburger Schlosspark sind im Handumdrehen erreichbar. Neuhausen-Nymphenburg gilt seit Jahren als absoluter Garant für hohe Lebensqualität und stabile Wertbeständigkeit.

## **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausfront

# Exposé - Galerie



Haustür



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Garten



Garten und Hausrückseite

# Exposé - Galerie



Volkartstraße

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

---

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registrierungsnummer <sup>2</sup> BY-2018-002391286  
(oder: \*Registrierungsnummer wurde beantragt am ...)

3

---

**Energieverbrauch**

↓ Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

120 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

↑ Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

132 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**  
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen)

120 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum	von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
	01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,1	206202	48948	159254	1,02
	01.01.2016	31.12.2016	Erdgas H	1,1	217383	51781	165602	1,02
	01.01.2015	31.12.2015	Erdgas H	1,1	201807	50230	151577	1,02

---

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modalhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Sollen ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

---

**Erläuterungen zum Verfahren**

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

---

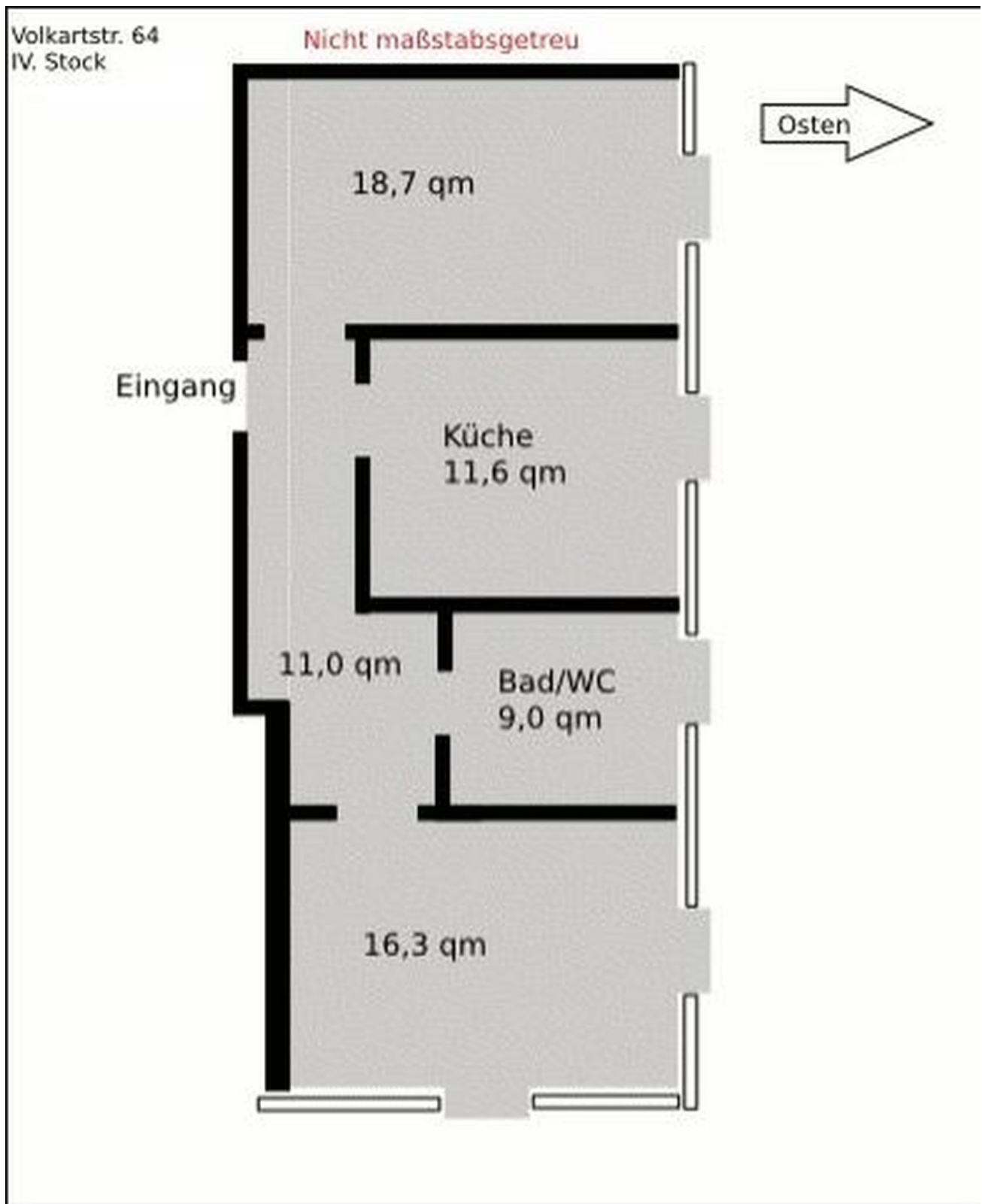
<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kältepauschale in kWh

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

<sup>3</sup> gegebenenfalls

Energieausweis

# Exposé - Grundrisse



Grundriß