

Exposé

Wohnung in München

Maxvorstadt - Charmante 3-Zimmer-Altbauwohnung mit großem Balkon, Parkett, TG-Stellplatz im 3.OG



Objekt-Nr. OM-284348

Wohnung

Verkauf: **980.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Klicker
Telefon: 0171 2706964

Schleißheimer Straße 59
80797 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1914	Zustand	gepflegt
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	89,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	299 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Altbauliebhaber aufgepasst! Sie kommen hier voll auf ihre Kosten. Das Gebäude aus dem Jahr 1914 ist denkmalgeschützt und in hervorragendem Zustand. Die Fassade und das im Jugendstil gehaltene Treppenhaus sind renoviert und haben ihren besonderen Charme behalten. Die Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoß und ist über das Treppenhaus zu erreichen.

Die Wohnung besitzt alles was man sich bei einem Altbau wünscht. Ein repräsentativer ca. 15 Meter langer Flur mit Original Fischgrätparkett sorgt schon beim Betreten für den Altbaucharme. Die Wohnung hat eine optimale Ost-/Westausrichtung.

Im Eingangsbereich sind zwei miteinander verbundene Zimmer, die sich als Schlaf- oder Arbeitszimmer hervorragend eignen. Vom repräsentativen Flur aus gelangt man dann zum separaten Gäste WC. Daneben befindet sich das durch ein großes Fenster sehr gut belichtete, weiß geflieste freundliche Bad. Dieses ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet und verfügt über einen Waschmaschinenschluss.

Im Anschluss daran befindet sich die geräumige Küche die mit einer Einbauküche und einem großen Kühlschrank ausgestattet ist. Hier ist auch noch Platz für einen kleinen Esstisch. Der Boden ist mit einem eleganten dunklen Laminatboden in Holzoptik ausgestattet und besonders pflegeleicht. Sehr praktisch ist das Fenster, welches auch zum großen Südwestbalkon führt und daher gleichzeitig als „Durchreiche“ zum Balkon dienen kann.

Das sehr charmante Wohnzimmer, welches Zugang zum Balkon hat ist ebenfalls mit dem Originalfischgrätparkett ausgestattet. Hier wie auch in der übrigen der Wohnung sind Original Türstöcke und Türen vorhanden, gepaart mit einer Raumhöhe von ca. 2,70 m bieten alle Räumlichkeiten daher einen wunderbaren Altbauflair. Der vom Wohnzimmer aus zugängliche Balkon ist ca. 7 m² groß und optimal Richtung Südwesten orientiert. Er ist aufgrund seines Schnitts und Größe sehr gut nutzbar und bietet Platz für viele Personen. Die Lage im 3. Obergeschoß erlaubt freie Ausblicke auf die umliegende

Nachbarschaft und ein gewisses Rooftop-Feeling.

Das Gebäude wurde im Jahr 2002 kernsaniert. Die Sanierung umfasste die Dämmung, den Einbau einer zentralen Heizungsanlage (Fernwärme), Rohre, Elektrik, Fenster (schalldicht), Sanitär, Küche. Die 2005 errichtete Tiefgarage wurde 2016 saniert. Das Dach wurde 2017 erneuert, es stehen keine weiteren Maßnahmen am Gemeinschaftseigentum an.

Sie können hier einen wunderschönen stilvollen Altbau erwerben, ohne in Zukunft mit Sonderumlagen rechnen zu müssen. Die Wohnung wurde bisher von den Eigentümern selbst genutzt und ist sofort beziehbar. Zur Wohnung gehören ein Duplexstellplatz (unten) welcher sich in der Tiefgarage befindet, sowie ein Kellerabteil. Ein Fahrradabstellplatz (vor dem Haus) und ein Fahrradkeller sind ebenfalls vorhanden. Des Weiteren gibt es einen kleinen Spielplatz im Innenhof des Anwesens, welcher nur den Bewohnern des Anwesens zur Verfügung steht.

Ausstattung

HIGHLIGHTS im ÜBERBLICK

- originales Fischgrätparkett
- helle, freundliche Räume
- großzügiger Balkon
- Einbauküche
- tolle Raumhöhe von ca. 2,70 m
- Ost-/Westausrichtung
- Bad mit Fenster und Badewanne
- Gäste-WC

- denkmalgeschützter Altbau
- Duplex-Stellplatz
- separater Keller
- usw.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Diese Wohnung befindet sich in einem der beliebtesten Stadtteile Münchens, in der Maxvorstadt. In wenigen Gehminuten gelangen Sie zur U-2 Josephsplatz mit Anbindung an den Hauptbahnhof. Mit der Buslinie 153/154, die quasi vor der Haustür liegt erreichen sie in wenigen Minuten die U3/U6 mit Anbindung an den Marienplatz. Sämtliche Lokalitäten von der Maxvorstadt und Schwabing befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Maxvorstadt schließt sich zwischen Odeonsplatz und Stachus unmittelbar an den nordwestlichen Teil der Altstadt an. Im Osten reicht der Stadtteil bis zum Englischen Garten und wird durch die Königinstraße begrenzt. Im Norden liegt Schwabing, die Grenze wird durch Siegestor, die Georgen- und die Winzererstraße markiert. Im Westen erstreckt sich die Maxvorstadt bis nach Neuhausen mit Loth- und Mailingenstraße als Grenze. Im Süden reicht das Viertel bis zum Bahngelände an der Arnulfstraße.

Die Ludwig-Maximilians-Universität, die Technische Universität, die Hochschulen für Politik und Philosophie, die Fachhochschule München, das Historische Kolleg, das Orff-Zentrum, die Staats- und Universitätsbibliothek, die Staatsarchive und das Zentralinstitut für Kunstgeschichte machen die Maxvorstadt zu einem Zentrum der Wissenschaft. Hinzu

kommen die Akademie der Bildenden Künste und die Hochschule für Musik und Theater. Aber auch wichtige Hauptverwaltungen von großen Unternehmen haben hier ihren Sitz. Ebenso der Bayerische Rundfunk, das Landeskriminalamt, einige Finanzämter und Gerichte, zwei Brauereien und einige Landesministerien.

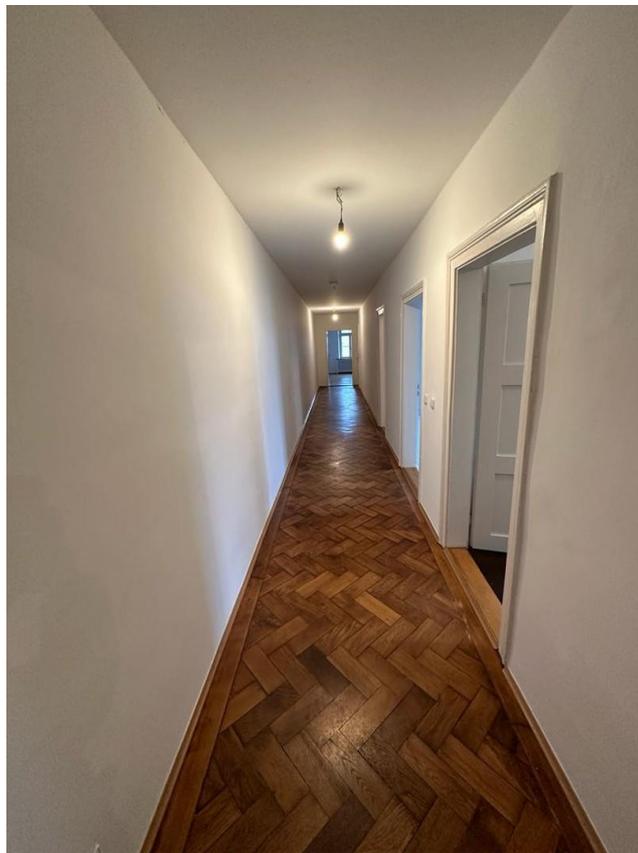
Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	107,09 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Galerie



Balkon



Außenansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohn-/Essküche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Schlafzimmer/ Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Blick ins Schlafzimmer



Masterbad

Exposé - Galerie

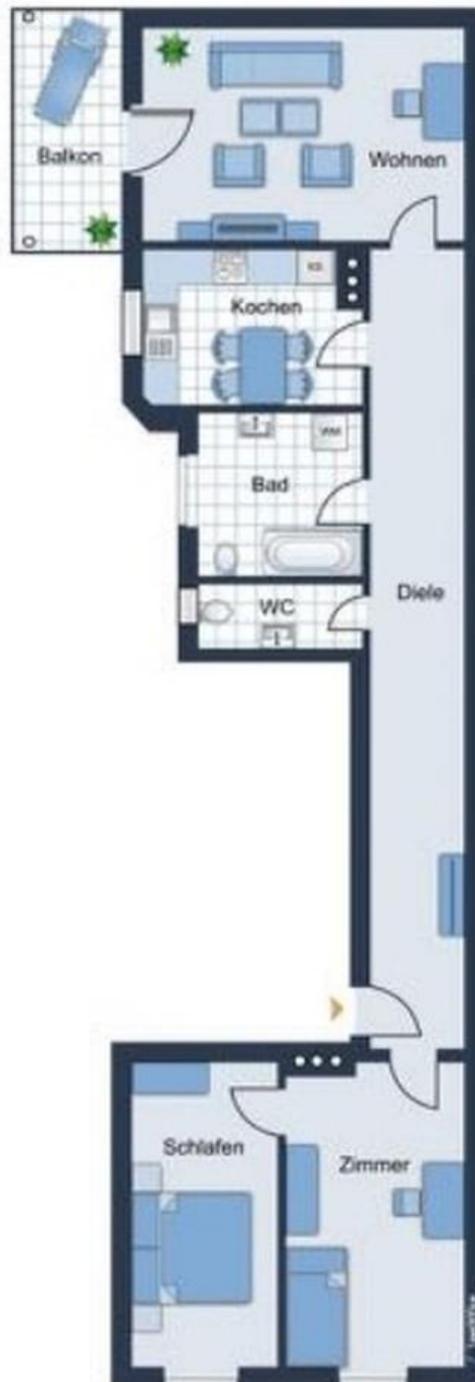


Masterbad



Gästebad

Exposé - Grundrisse



Grundriss