

Exposé

Wohnung in München

**#RESERVIERT# Denkmalschutz! Großzügige 3 Zi.
Wohnung in Haidhausen/Ramersdorf**



Objekt-Nr. OM-290289

Wohnung

Verkauf: **665.000 €**

Ansprechpartner:
Jose Navarro

81669 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1925	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	93,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Etagenheizung
Übernahmedatum	01.08.2024		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Denkmalschutz / Großzügig geschnittene 3 Zimmer-Altbauwohnung / 93m²

Die großzügig geschnittene 3-Zimmer-Altbauwohnung in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1925 liegt im Stadtteil Haidhausen-Ramersdorf. Grundbucheintrag Haidhausen.

(Münchner Innerer Ring).

Über das Treppenhaus mit einer schönen alten Holztreppe gelangen Sie zur Wohnung im 4. Stock.

Die Altbauwohnung wurde vor ca. 15 Jahren umfassend renoviert.

Die Wohnung besteht aus einer großzügigen Wohnküche (ca. 40m²) mit moderner Einbauküche, zwei Schlafzimmern, Badezimmer und zwei kleinen Abstellräumen.

In allen Räumen ist Vollholzparkett verlegt, außer im Badezimmer.

Im Wohnzimmerbereich wurden zwei Fachwerkelemente (Holzbalken) freigelegt und es ist ein direkter Kaminzug für das Betreiben eines Ofens vorhanden.

(Der Ofen auf dem Bildern ist natürlich NICHT Teil des Verkaufs)

Im Schlafzimmer wurden zwei Holzbalken seitlich optisch freigelegt.

Das helle Badezimmer mit edlen Granitfliesen verfügt über eine Fußbodenheizung, eine freistehende Badewanne mit Dornbracht Regenbrause und einen Handtuchtrockner-Heizkörper.

Alle Armaturen im Bad sind hochwertige Dornbracht Modelle.

Zu den technischen Siemens Geräten in der Küche gehört ein Ofen mit integrierter Mikrowelle, Spülmaschine, 80cm breiter Schott-Ceran Kochfeld so wie eine integrierte Waschmaschine.

Der schwarze, freistehende Retro Kühlschrank von SMEG fügt sich optisch in die Klavierlack schwarze Küche ein.

In Korridor gibt es nebst einer Garderobe einen zusätzlichen Vorrats-, Lagerraum.

Im März 2023 wurde eine nagelneue Vailant Therme eingebaut.

Fassade und Treppenhaus bekamen 2023/2024 einen neuen Anstrich.

Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil.

In Innenhof gibt es einen Fahrradabstellraum.

Im privaten Innenhof mit gepflegter Gartenanlage und Kinderspielplatz (für Kinder bietet sich hier viel sicherer Platz zum Toben) befinden sich mehrere Pergolas die zum Verweilen einladen sowie Fahrradabstellplätze für die Einwohner des Hauses.

Die Wohnung verfügt über eine perfekte Verkehrsanbindung.

In 2 Minuten erreicht man zu Fuß die U2-U7-U8 und die Buslinien 55-59-155.

Den Münchner Marienplatz erreicht man mit dem Auto in nur 9 Minuten.

Verschiedenste Einkaufsmöglichkeiten des Täglichen Bedarfs, Arzt, Restaurants, Supermärkte, Bäcker, Friseur und weitere Geschäfte befinden sich ganz in der Nähe.

Die Wohnung ist Aktuell noch von Eigentümer bewohnt, wird jedoch spätestens Ende Juli 2024 bezugsfrei.

Weitere Details können wir in einem persönlichen Gespräch besprechen.

Besichtigungstermine werden individuell nach Absprache vereinbart.

Heizung: neue Gastherme

Energieausweis → nicht erforderlich (Denkmalschutz)

Hausgeld: 301,34 € davon sind ca. 100,00€ Rücklagenzuführung

Sie können das Objekt provisionsfrei erwerben.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Makleranfragen sind nicht erwünscht und werden nicht beantwortet!

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



TitelBild - Wohnzimmer



Haus - Nord-West Sicht

Exposé - Galerie



Bad



Haus - Süd-West Sicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

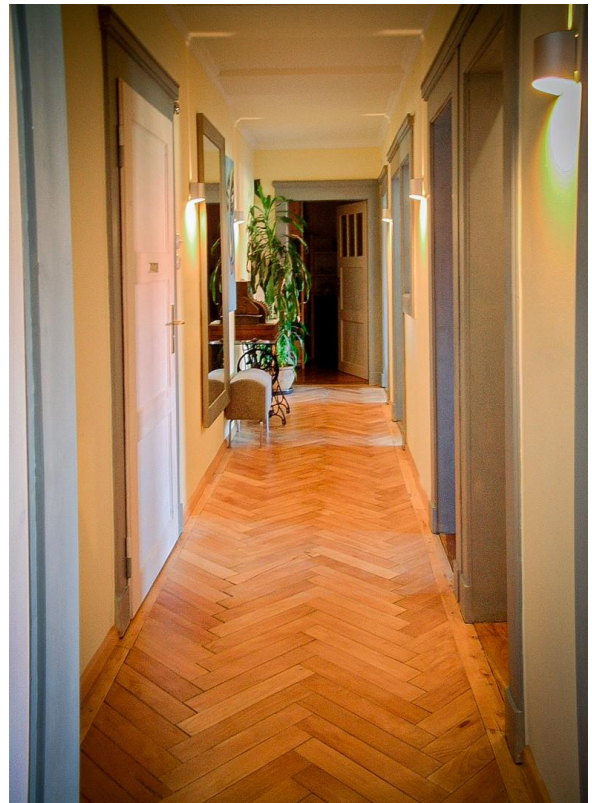
Exposé - Galerie



Küche



Küche-Waschmaschine



Korridor

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

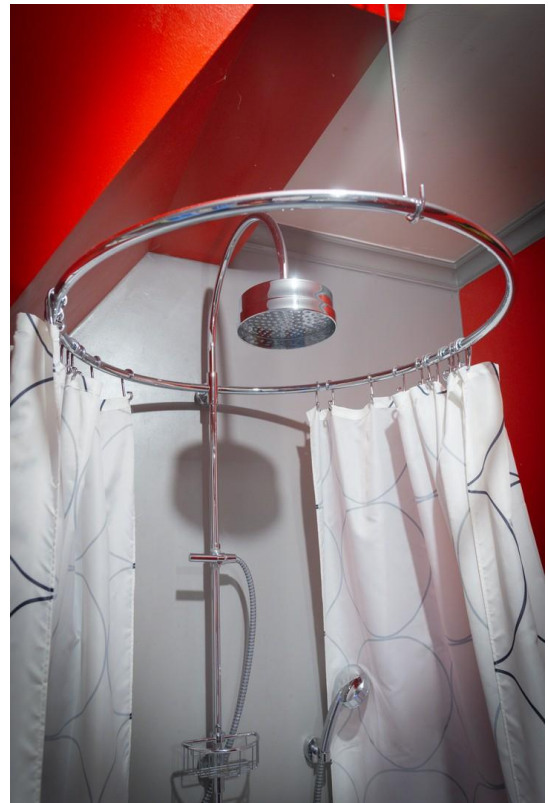
Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Bad - Seite



Bad - Regenduschkopf

Exposé - Galerie



Bad - Badewanne



Bad - Dornbrach Amaturen

Exposé - Galerie



Umkleide-Kammerl



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Innenhof

Exposé - Galerie



Innenhof - Spielplatz



Innenhof - Pergola 1



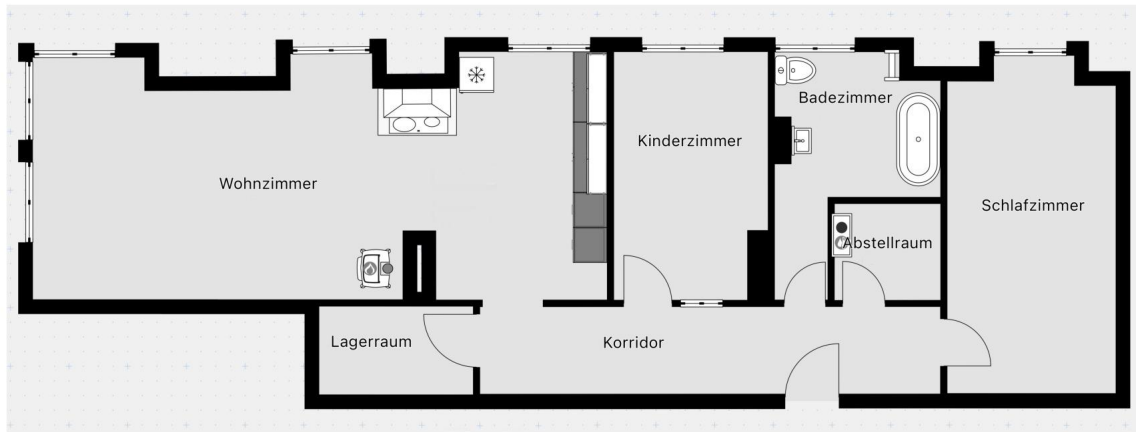
Innenhof - Pergola 2

Exposé - Galerie

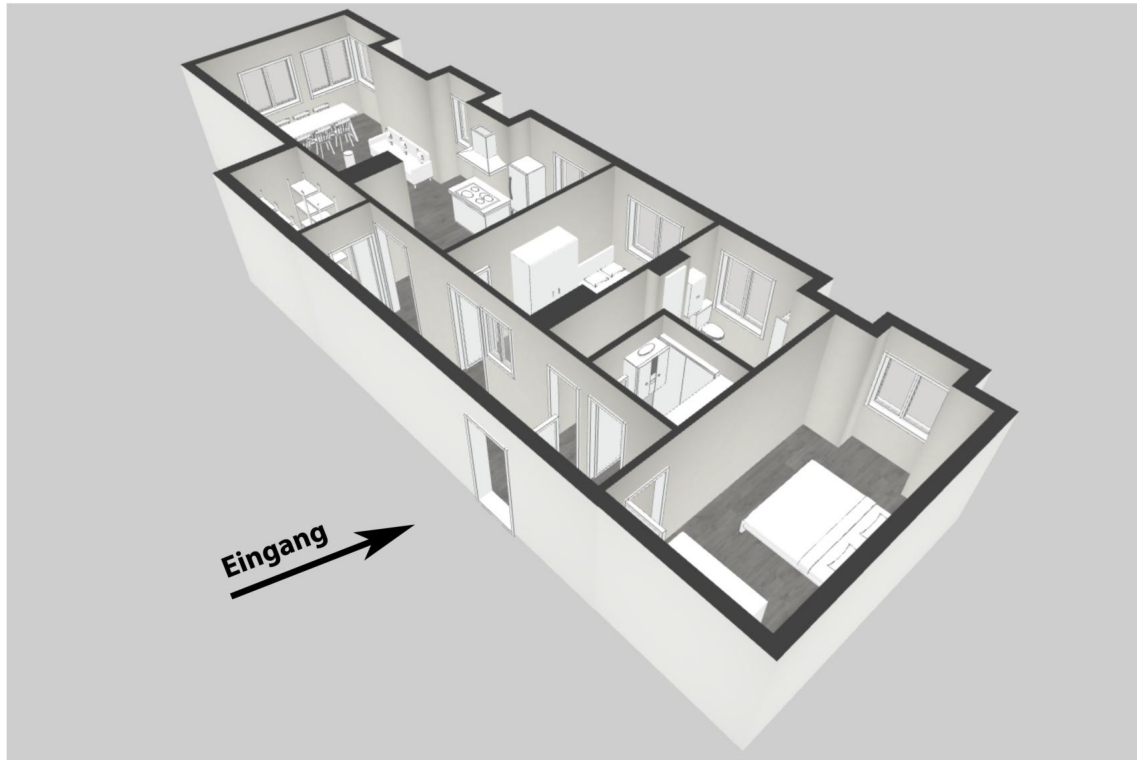


Innenhof - Sandkasten

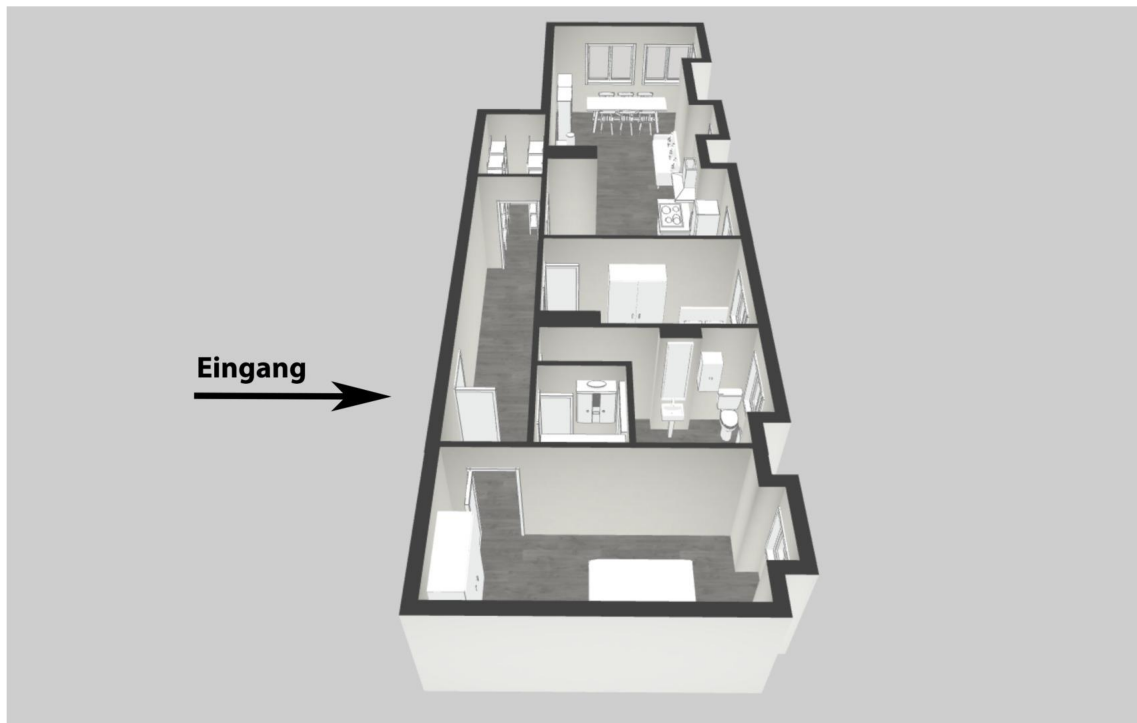
Exposé - Grundrisse



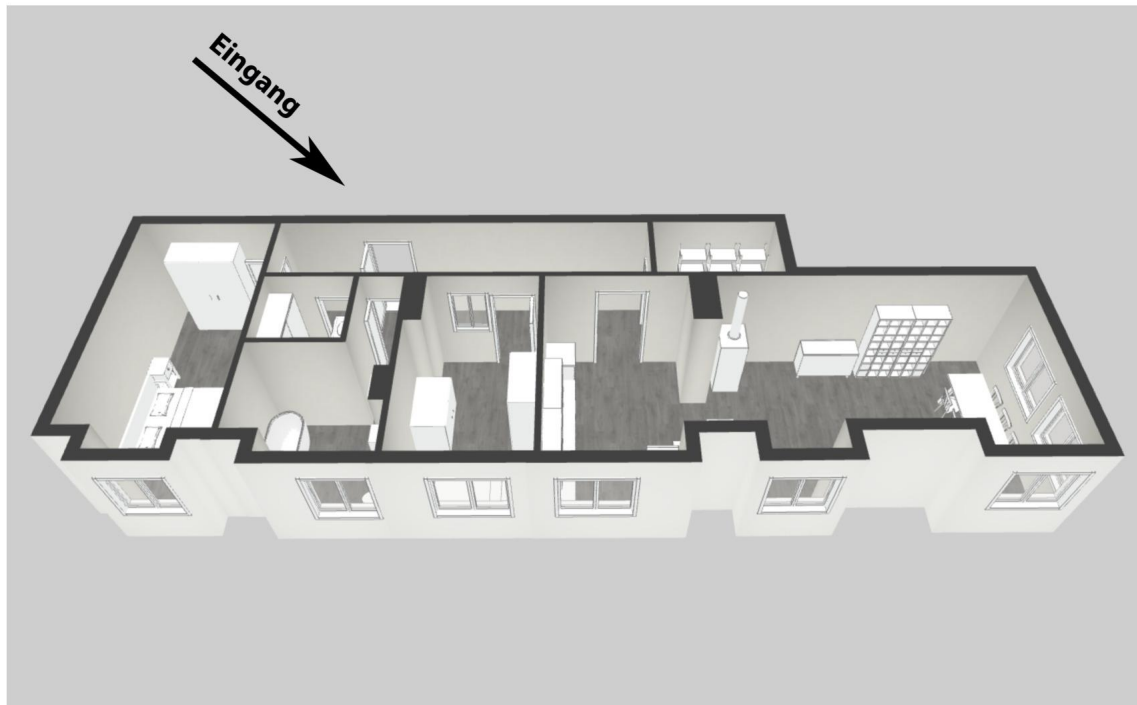
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

