

Exposé

Wohnung in München

**Elegantes Wohnen im vornehmen Herzogpark. Isar -
Nähe.**



Objekt-Nr. OM-291566

Wohnung

Verkauf: **1.120.000 €**

81925 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1996	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	94,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	29.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Hausgeld mtl.	358 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie befindet sich in einer zeitlosen Stadtvilla, mit nur sechs Wohneinheiten und einem großen Grundstück, das den Wert steigert. Kaum vergleichbare Objekte auf dem Markt. Das Baujahr der sehr gepflegten kleinen Wohnanlage, mit viel Privatsphäre war 1996. Objektart: Etagenwohnung mit Südbalkon im 1. Stock. Die Wohnfläche beträgt ca. 86 m². 3 Zimmer plus einer großzügigen Diele.

Gehobene Ausstattung. Ein Masterbad en suite mit Badewanne, Bidet und ein Gästeduschbad mit weißem Carraramarmor und brasilianischem blauen Marmor - das Masterbad mit Außenfenster. Die Küche mit brasilianischem Granit. Durch die bodentiefen Türen und Fenster, ist die Wohnung lichtdurchflutet und hell. Die Fußbodenheizung ist in allen Räumen, getrennt voneinander einzustellen. Süd-West-Balkon mit Blick ins Grüne und mit Blick auf einen alten Baumbestand.

Ausstattung

Holzparkettböden. Hochwertige Holzfenster. Alle Wände mit Feinputz, weiß gestrichen. Rolläden an allen Fenstern, teils elektrisch. Heizungsart: Gas. Neuer Gasbrenner.

Das Haus energetisch modernisiert: EEK: "C", siehe Energieausweis. Großzügiges abschließbares Kellerabteil ca. 5,1 m².

Regalanteil im Wirtschaftsraum und im Abstellraum. Gemeinschaftswaschmaschine und -trockner in separaten Waschkraum im Keller. Gemeinschaftsgarten mit kleinem Kinderspielplatz. Nichtraucherhaushalt.

Ein Duplexstellplatz, links oben.

Meines Wissens darf das Objekt wohl als "Stilles Gewerbe" genutzt werden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich im und am beliebten Münchner Herzogpark. Diese Gegend zählt zu den beliebtesten und nobelsten Wohnadressen der Landeshauptstadt. Der Bogenhausener Herzogpark zählt zu den absoluten Spitzenlagen, zu den vornehmsten Bezirken Münchens. Dieser Park entstand erst zu Beginn des 19. Jahrhundert. Durch den Gartenarchitekten des Englischen Gartens, Friedrich Ludwig von Sckell, erblühte hier eine Gartenanlage für den Minister Maximilian von Montgelas. Herzog Max in Bayern erwarb später diesen Garten und wurde Namensgeber des Herzogparks. Das bis heute anhaltende gesellschaftliche Ansehen erlangte der Herzogpark in den 1920er und 1930er Jahren, als Unternehmer, Privatiers, prominente Wissenschaftler und Künstler, darunter auch Thomas Mann.

"Es ist kein Wald und kein Park, das ist ein Zaubergarten, nicht mehr und nicht weniger." Schwärmte 1918 Thomas Mann.

Es entwickelte sich ein nobles gesellschaftliches Leben. Der Herzogpark wird geprägt durch prachtvolle historische Villen und moderne Anwesen. Überwiegend hochwertigste Bebauung. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage, an den Isarauen, bietet er vielfältige Möglichkeiten. Wenige Gehminuten zur Isar oder ein kleiner Spaziergang zum Englischen Garten und zum Chinesischen Turm. Kurze Wege in die Innenstadt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man am nahegelegenen Kufsteiner Platz. Feinkost, Supermarkt, Metzger, Bäcker, Apotheke, Bank, Blumenladen etc. Erstklassige Restaurants sind schnell zu erreichen. Die Innenstadt ist bequem mit dem Auto oder dem Bus zu erreichen. Die Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt knapp 30 Minuten mit dem Bus und der U4. Der nahegelegene Mittlere Ring ist mit dem Auto eine ideale Verkehrsanbindung. Z.B. zum Münchner Flughafen, in alle Himmelsrichtungen, in wenigen Minuten an der Ludwigstraße, diese ist ca. 1,8 km entfernt. Viele Fachärzte, Krankenhäuser etc., findet man am nahegelegenen Arabellapark.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	82,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



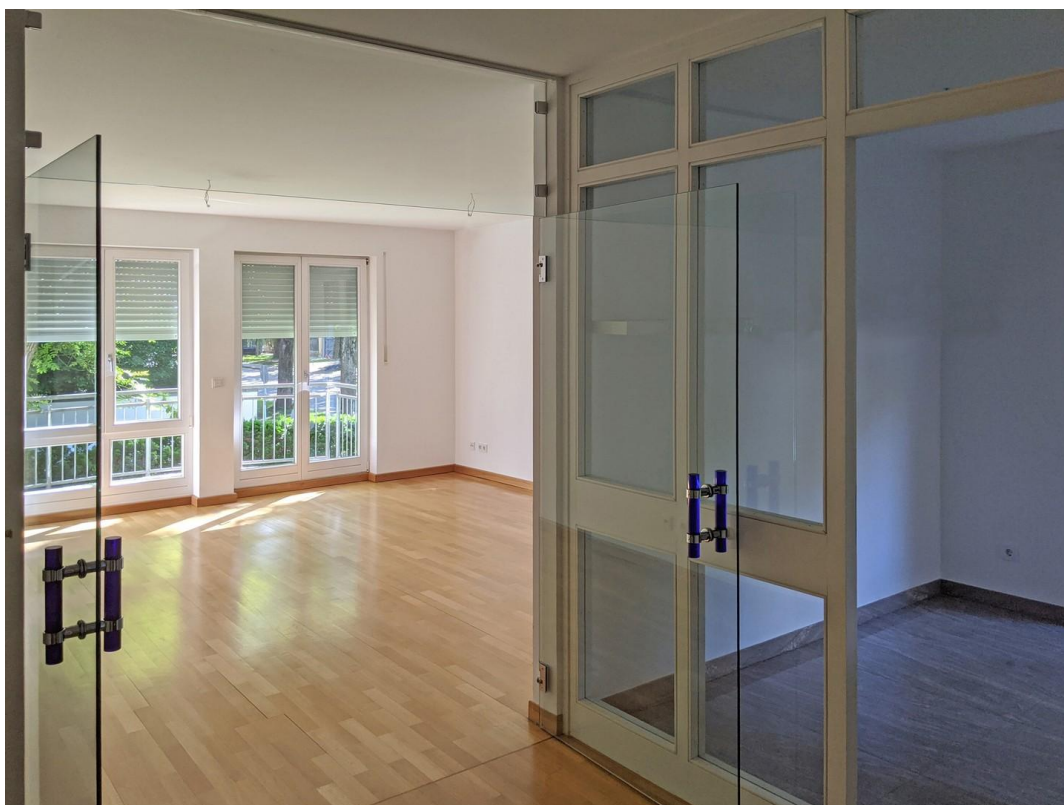
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



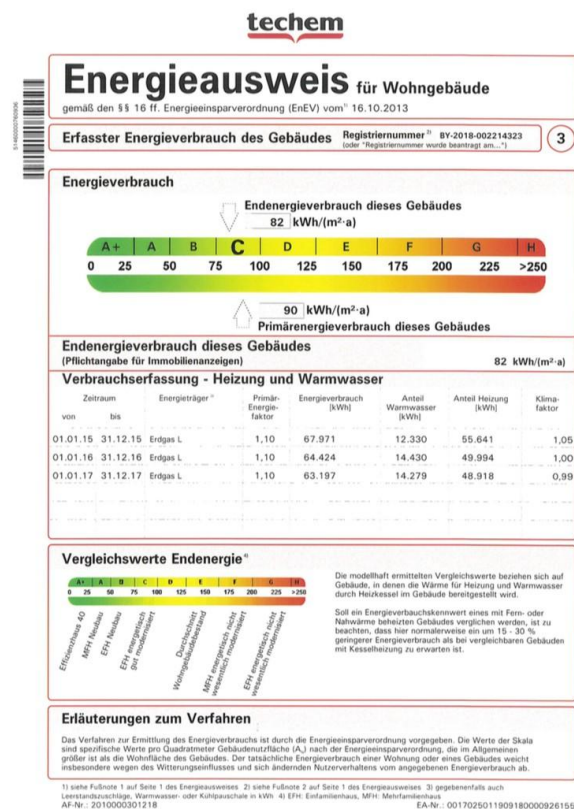
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

