

Exposé

Stadthaus in München

Wohnhaus mit Laden im Zentrum von Obergiesing



Objekt-Nr. OM-294218

Stadthaus

Verkauf: **1.180.000 €**

81539 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1949	Nutzfläche	93,00 m ²
Grundstücksfläche	126,00 m ²	Energieträger	Gas
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	125,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der Immobilie handelt es sich um ein Eckgrundstück mit einer Grundstücksgröße von 126 m², das mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus samt Laden im Erdgeschoss bebaut ist.

Das Gebäude wurde ursprünglich ca. Mitte des 19. Jahrhunderts gebaut und im Jahr 1949 nach Kriegsschäden wieder aufgebaut mit einem Erd-, Ober- und Dachgeschoss. Das Haus ist teilweise unterkellert mit einer Kellerfläche von ca. 10 m². Die Wohn-, Gewerbe- und Nutzflächen betragen insgesamt ca. 218 m².

Im Erdgeschoss befindet sich derzeit eine Ladeneinheit samt Lagerraum mit einer Gewerbefläche von ca. 74 m². Die Ladeneinheit befindet sich im Rohbauzustand und ist sanierungsbedürftig. Der Laden ist direkt von der Tegernseer Landstraße aus betretbar.

Im Ober- und Dachgeschoss befinden sich Wohnflächen mit einer Fläche von insgesamt ca. 125 m². Vom Dachgeschoss aus hat man Zutritt auf eine schöne Dachterrasse. Die Räume wurden zuletzt 2004 saniert. Das Dachgeschoss und 1 Zimmer im Obergeschoss sind aktuell vermietet (ca. 72 m²), ca. 53 m² im Obergeschoss sind frei.

Vor dem Eingangsbereich ins Wohnhaus über die Nebenstraße gibt es eine kleine eingezäunte Hoffläche. Pkw-Stellplätze sind nicht vorhanden.

Ein Energieausweis ist aufgrund von Denkmalschutz nicht erforderlich.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Duschbad

Lage

Die Immobilie liegt im Münchener Stadtbezirk Obergiesing nahe dem Tegernseer Platz. Sie besticht durch eine ideale Lage mit einer Entfernung von nur wenigen Metern zur U-Bahn Station „Silberhornstraße“ und auch im Allgemeinen mit einer guten Anbindung ans Verkehrsnetz.

Obergiesing hat sich durch die Nähe zum Zentrum von München zu einem sehr beliebten Wohnort entwickelt. Neben vielen Läden und Geschäften ziehen mittlerweile auch immer mehr Familien hierher.

Die direkte Nachbarschaft ist geprägt durch eine gewachsene und kleinteilige Gebäudestruktur, die meisten Nachbargebäude stehen unter Denkmalschutz. Dies bedeutet zugleich, dass sich keine hochgewachsenen Wohnblocks in direkter Nachbarschaft zu der Immobilie befinden.

Durch die sehr zentrale Lage zur Tegernseer Landstraße und dem Tegernseer Platz sind ausreichend Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in Fußnähe zu erreichen. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind in den ca. 1,3 km in westlicher Richtung entfernten Isarauen zwischen Wittelsbacher Brücke und Corneliusbrücke vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Frontansicht Ladeneingang



Nebenstrasse

Exposé - Galerie



Hofeingang Nebenstrasse



Laden Schaufenster

Exposé - Galerie



Laden EG



Laden EG



Bad OG

Exposé - Galerie



Essküche OG



Essküche OG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Blick von Dachterrasse

Exposé - Galerie

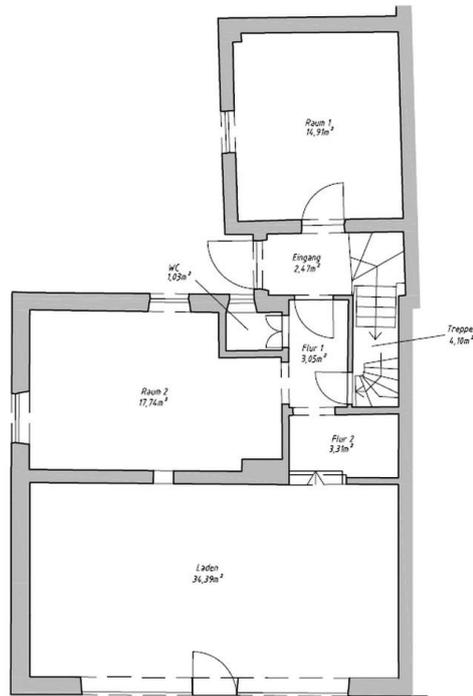


Blick von Dachterrasse

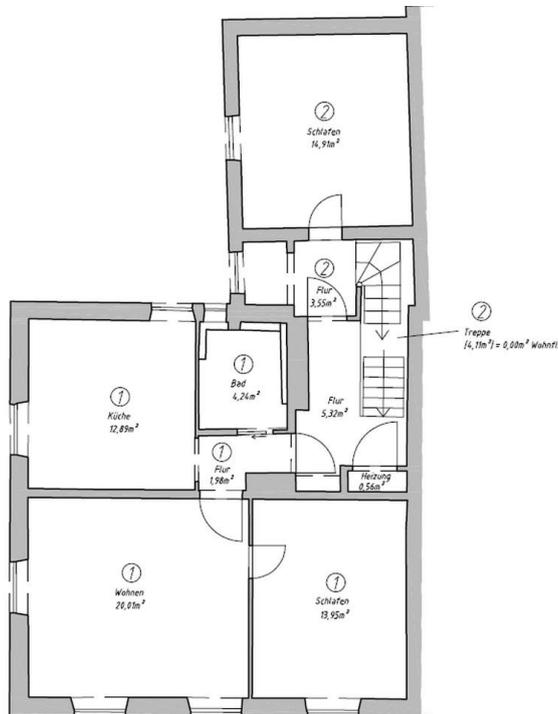


Blick von Dachterrasse

Exposé - Galerie

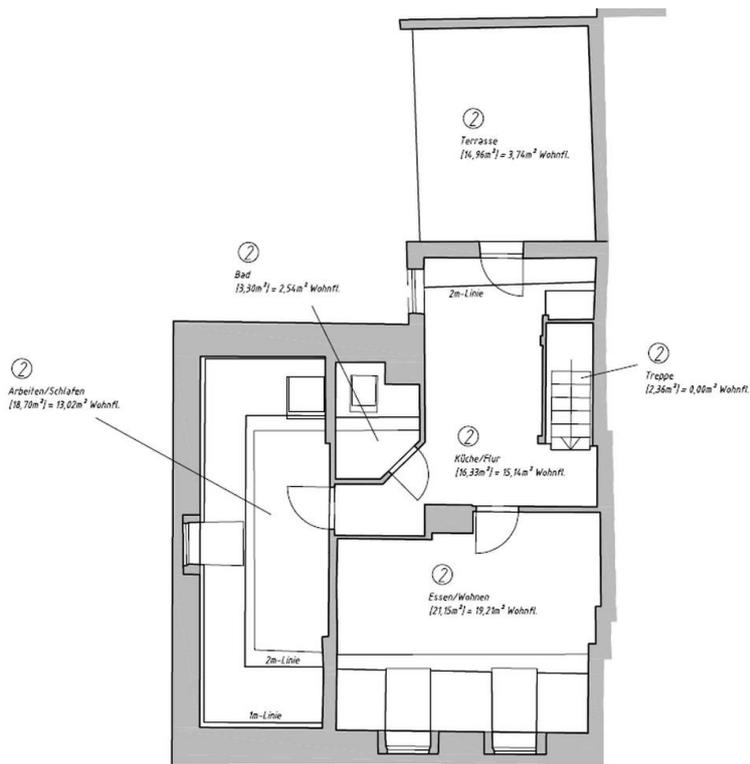


Grundriss EG

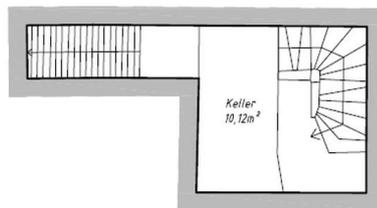


Grundriss OG

Exposé - Galerie



Grundriss DG



Grundriss Keller