**80636 München**

# Bezugsfrei in Kürze: Denkmal Neurenaissance, ein echter Altbauklassiker im beliebten Neuhausen.



Kaufpreis
**auf Anfrage**

Wohnfläche
**59 m²**

Zimmer
**2**


**Ihr Ansprechpartner**

Feldmann Immobilien

Sabine Feldmann
089 54577880
s.feldmann@immo-feldmann.de


## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 59 m² |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Hausgeld | 360 € |
| Außencourtage | 2,38% inkl. MwSt. |
| provisionspflichtig | Ja |
| Kaufpreis auf Anfrage | true |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1890 |
| Zustand | gepflegt |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| Primär-Energieträger | Erdgas schwer |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Fliesen Laminat |
| Küche | Einbauküche |
| Abstellraum | Ja |
| Heizungsart | Zentralheizung |
| unterkellert | Ja |
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |

## Objekt-Titel

Bezugsfrei in Kürze: Denkmal Neurenaissance, ein echter Altbauklassiker im beliebten Neuhausen.

## Lage-Beschreibung

Neuhausen zählt zu den beliebtesten Stadtteilen Münchens. Wen wundert´s, verbindet Neuhausen doch die Vorteile einer zentralen City-Lage mit dem Flair eines gewachsenen Viertels. Hier treffen Alt auf Neu, Tradition auf Moderne und quirlige Geschäftigkeit auf romantischen Lokalkolorit.

Neuhausen bietet mit dem Rotkreuzplatz als Mittelpunkt eine perfekte Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Cafés und Restaurants sowie Post, Banken und Apotheken. Hinzu kommt eine hervorragende ärztliche Versorgung, inklusive mehrerer Kliniken.

Online-ID: REYSUMDS

Objekt-Nr.: FI26010303


vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Entdecken Sie auch das charmante Wohnumfeld dieser Immobilie, die nur wenige Schritte vom Leonrodplatz entfernt liegt. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung des Hauses, u. a. Supermärkte und Discounter, Drogeriemarkt, Bio-Supermarkt sowie diverse Bäckereien/Backshops. Auch zahlreiche Gastronomie-Angebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist als ideal zu bezeichnen: Die nächsten Haltestellen der Tram-Linien 12 und 20/21 sowie der Bus-Linie 53 sind nur 1 Gehminute entfernt. Mit Tram 12 bzw. Bus 53 fährt man in ca. 3 Minuten zum Rotkreuzplatz. Alternativ läuft man zum Rotkreuzplatz zu Fuß in ca. 10 Minuten. Zum Münchner Hauptbahnhof benötigt man mit der U1 oder Tram 20/21 nur 5 Minuten.
Mit dem Auto braucht man nur ca. 3 Minuten zum Mittleren Ring, über den alle Stadtteile Münchens und sämtliche Autobahnanschlüsse zu erreichen sind (A9, A99 etc.). Die Fahrzeit zum Flughafen München liegt bei ca. 25 bis 30 Minuten. Die ideale Lage also, um schnell und bequem ans Ziel zu kommen – sei es innerhalb oder außerhalb Münchens.

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren hier im beliebten Neuhausen einen gefragten Altbauklassiker: Ein denkmalgeschütztes Haus, im Stil der Neurenaissance, erbaut Ende des 19. Jahrhunderts - und darin eine schöne 2-Zimmer-Wohnung. Sehr gut geschnitten, mit herrlich hohen Räumen und mit diesem einzigartigen Flair, welches eben nur ein echter Altbau besitzt ...

Die Wohnung in der 1. Etage begeistert auf den ersten Blick durch eine stilvolle und einladende Atmosphäre. Dank der Deckenhöhe wirken die Räumlichkeiten wunderbar großzügig und luftig - traumhaft schön! Dabei wären die Räume sogar noch höher, wenn die Decken nicht - wie aktuell - abgehängt wären - was man aber schnell ändern kann.

Das großzügige Wohnzimmer und das geräumige Schlafzimmer liegen nebeneinander, beide durch die großen Fenster gut belichtet. Die geräumige Wohnküche und das Badezimmer befinden sich auf der Nordseite und besitzen ebenfalls beide ein Fenster. Das Bad, ausgestattet mit Badewanne, ist altbautypisch lang und bietet Platz für die eigene Waschmaschine. Zusätzlich gibt es noch einen Abstellraum, mit Zugang vom Flur aus. Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung auch ein eigenes Kellerabteil.

Im Hinterhof des Hauses befinden sich großzügige Stellflächen für Fahrräder. Auch der danebenliegende begrünte Teil wird gemeinschaftlich genutzt.

Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell € 360 - inklusive Heizkosten, denn dieser Altbau ist komfortabel mit einer Zentralheizung ausgestattet! Die Räumlichkeiten wirken gut gepflegt. Und noch ein Vorteil: Die Wohnung ist n i c h t vermietet, wird momentan von den Eigentümern bewohnt und nach Vereinbarung frei.

Aufgrund der gefragten Lage in Neuhausen - mit Nähe zum Stadtzentrum, zur Universität etc. - und der vorteilhaften Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage zur Vermietung.

Parkmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Straßen, dafür empfiehlt sich ein Anwohnerparkausweis der Stadt München für das Lizenzgebiet Volkartstraße (Neuhausen). Oder man mietet einen Tiefgaragenstellplatz in der Umgebung, so wie auch die Eigentümer jetzt tun.

Für weitere Informationen zu diesem besonderen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.
Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

## sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder / Fotos und Texte können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.

## Sonstiges

Wir präsentieren hier im beliebten Neuhausen einen gefragten Altbauklassiker: Ein denkmalgeschütztes Haus, im Stil der Neurenaissance, erbaut Ende des 19. Jahrhunderts - und darin eine schöne 2-Zimmer-Wohnung. Sehr gut geschnitten, mit herrlich hohen Räumen und mit diesem einzigartigen Flair, welches eben nur ein echter Altbau besitzt ...  Der ausgeschriebene Kaufpreis von € 575.000 ist verhandelbar. Nutzen Sie die Gelegenheit zur Besichtigung, machen Sie sich selbst ein Bild von dieser schönen Wohnung und geben Sie ein Angebot ab. <br> Die Wohnung in der 1. Etage begeistert auf den ersten Blick durch eine stilvolle und einladende Atmosphäre. Dank der Deckenhöhe wirken die Räumlichkeiten wunderbar großzügig und luftig - traumhaft schön! Dabei wären die Räume sogar noch höher, wenn die Decken nicht - wie aktuell - abgehängt wären - was man aber schnell ändern kann. <br> Das großzügige Wohnzimmer und das geräumige Schlafzimmer liegen nebeneinander, beide durch die großen Fenster gut belichtet. Die geräumige Wohnküche und das Badezimmer befinden sich auf der Nordseite und besitzen ebenfalls beide ein Fenster. Das Bad, ausgestattet mit Badewanne, ist altbautypisch lang und bietet Platz für die eigene Waschmaschine. Zusätzlich gibt es noch einen Abstellraum, mit Zugang vom Flur aus. Selbstverständlich gehört zu dieser Wohnung auch ein eigenes Kellerabteil. <br> Im Hinterhof des Hauses befinden sich großzügige Stellflächen für Fahrräder. Auch der danebenliegende begrünte Teil wird gemeinschaftlich genutzt. <br> Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell € 360 - inklusive Heizkosten, denn dieser Altbau ist komfortabel mit einer Zentralheizung ausgestattet! Die Räumlichkeiten wirken gut gepflegt. Und noch ein Vorteil: Die Wohnung ist n i c h t vermietet, wird momentan von den Eigentümern bewohnt und nach Vereinbarung frei.  <br> Aufgrund der gefragten Lage in Neuhausen - mit Nähe zum Stadtzentrum, zur Universität etc. - und der vorteilhaften Raumaufteilung eignet sich diese Wohnung sowohl zur Eigennutzung wie auch als Kapitalanlage zur Vermietung.  <br> Parkmöglichkeiten gibt es in den umliegenden Straßen, dafür empfiehlt sich ein Anwohnerparkausweis der Stadt München für das Lizenzgebiet Volkartstraße (Neuhausen).  Oder man mietet einen Tiefgaragenstellplatz in der Umgebung, so wie auch die Eigentümer jetzt tun. <br> Für weitere Informationen zu diesem besonderen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880. 

## Impressionen



























