80469 München

Denkmalgeschütztes 2-Zimmer-City-Apartment mit Blick auf den Roecklplatz



Kaufpreis
590.000 €

Wohnfläche
52 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH

Larissa Günther
+49 89 159455-0
anfragen.sw@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	55 m²
Wohnfläche	52 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Wohneinheiten	14

Preise & Kosten

Hausgeld	181 €
Kaufpreis	590.000 €
Außencourtage	2,975 % inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis
provisionspflichtig	Ja

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1899
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2023

Austattung

Küche	Einbauküche
unterkellert	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard

Objekt-Titel

Denkmalgeschütztes 2-Zimmer-City-Apartment mit Blick auf den Roecklplatz

Lage-Beschreibung

Das Dreimühlenviertel zählt zu den charmantesten und zugleich zentralsten Wohnlagen Münchens. Zwischen Isar und der lebendigen Isarvorstadt entfaltet sich ein Viertel mit fast dörflicher Vertrautheit und zugleich urbanem Lebensgefühl. Herzstück ist der malerische Roecklplatz, an dem die 2-Zimmer-Wohnung liegt: Alte Bäume, gepflegte Gründerzeithäuser und kleine Cafés prägen seine einzigartige Atmosphäre. Rundherum laden individuelle Restaurants, Szene-Bars und Feinkostläden zum Bummeln und Entdecken ein.

Mit den renaturierten Isarauen liegt eines der beliebtesten Naherholungsgebiete der Stadt quasi vor der Haustür. Die idyllische Auenlandschaft lädt zum Joggen und Flanieren ein. Kieselstrände und kristallklares Wasser bedeuten ein großes Plus an Lebensqualität. Mit wenigen Schritten gelangt man in das pulsierende Glockenbachviertel, und auch das Schlachthofviertel mit dem Münchner Volkstheater und der Alten Utting grenzt unmittelbar an.

Online-ID:
NEYEHHXM

Objekt-Nr.:
ETW 3847

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Ebenfalls schnell erreichbar sind das Schyrenbad, das Müllersche Volksbad und die Muffathalle. Per Rad gelangt man flott zum Sendlinger Tor und in die Münchner Altstadt. Die Anbindung an den ÖPNV ist ausgezeichnet: Direkt vor der Tür halten die Buslinien 132 und 62, mit denen Sie bequem zum Marienplatz gelangen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Historisches Holztreppenhaus mit schmiedeeiserner Brüstung; original erhaltene Wohnungstüren
- Historisches Fischgrätparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen das Bad, hier Fliesen)
- Autarke Gas-Etagenheizung (Vaillant) zur Beheizung und Warmwasserbereitung
- Schreiner-Einbauküche mit matt lichtgrauen Fronten und Esstresen, ausgestattet mit schmalem Induktionskochfeld (Gasland), Kühlschrank samt Gefrierfach, schmalem Geschirrspüler (beides Bosch), Mikrowelle (Siemens) und Spüle
- Duschbad, gestaltet mit anthrazitfarbenen Boden- und weißen Wandfliesen, ausgestattet mit Viertelkreis-Eckdusche, Waschtisch mit Unterschrank, Spiegelschrank und WC
- Erneuerte Holzfenster mit dreifacher Verglasung, historische Kassettentüren mit originalen Messing-Beschlägen und kassettierten Laibungen
- Gegensprechanlage
- Separate Hauswirtschafts- und Abstellkammer mit Fenster und Waschmaschinenanschluss auf demselben Geschoss
- Kellerabteil im baujahrestypischen Gewölbekeller, ca. 8 m²

Objektbeschreibung

Eingebettet in das charmante Dreimühlenviertel und nur rund drei Gehminuten von der Isar entfernt, präsentiert sich diese stilvolle 2-Zimmer-Stadtwohnung direkt am historischen Roecklplatz. Die Räumlichkeiten liegen im 4. Obergeschoss eines denkmalgeschützten Gründerzeitanwesens von 1899, das nach den Plänen der Architektin Rosa Barbist errichtet wurde und mit einer bildschönen Fassade voller Stuckdekor beeindruckt.

Historisches Fischgrätparkett, weiße Kassettentüren mit originalen Messingbeschlägen und Deckenhöhen von bis zu 2,75 Metern verleihen den Räumen ein authentisches Altbauflair, das den Charakter des Anwesens eindrucksvoll widerspiegelt. Herzstück ist der offene Wohn-/Essbereich, in dem sich eine im Studio-Stil gestaltete Schreinerküche mit Esstheke harmonisch in das Raumgefüge einfügt. Beide Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und eröffnen einen schönen Blick auf den historischen Roecklplatz, der mit seinen Gründerzeitfassaden und seiner besonderen Atmosphäre als Herzstück des Viertels gilt.

Eine zentrale Diele gliedert den stimmigen Grundriss, um den sich zwei nahezu gleich große Zimmer anordnen, wobei sich das geräumige Schlafzimmer als ruhiger, privater Rückzugsort erweist. Eine separate Kammer mit Fenster und Waschmaschinenanschluss schafft zusätzlichen Stauraum, während ein Kellerabteil von ca. 8 m² sowie ein gemeinschaftlicher, begrünter Innenhof das Wohnkonzept stimmig abrunden.

sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.

Impressionen























