81829 München / Riem

Maisonette-Highlight mit Westterrasse + Wohnküche



Kaufpreis
779.000 €

Wohnfläche
105,89 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	112,1 m²
Wohnfläche	105,89 m²
separate WCs	1
Zimmer	4
Gesamtfläche	112,1 m²
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
vermietbare Fläche	105.89

Preise & Kosten

Hausgeld	417,7 €
Kaufpreis	779.000 €
Außencourtage	3,57% inkl. 19 % MwSt.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	07.04.2030
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	74.40

Zustand

Baujahr	2002
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	Ja
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Fernwärme
Gartennutzung	Ja
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Westen

Objekt-Titel

Maisonette-Highlight mit Westterrasse + Wohnküche

Lage-Beschreibung

Riem überzeugt durch seine moderne, ruhige und zugleich gut angebundene Lage im Osten Münchens. Der Stadtteil steht für zeitgemäßes Wohnen mit klaren Strukturen, viel Grün und einer hohen Lebensqualität. Weitläufige Parkanlagen, moderne Architektur sowie eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur machen Riem besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende gleichermaßen.

Online-ID:
SDCRACSL

Objekt-Nr.:
8385-SK

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Zu den besonderen Highlights zählen die nahegelegene Messestadt Riem sowie der weitläufige Riemer Park mit dem beliebten Badesee, der zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Freien einlädt. Auch das Einkaufszentrum Riem Arcaden bietet zahlreiche Shoppingmöglichkeiten, Gastronomie und alles für den täglichen Bedarf.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre und kurze Wege aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Über die nahegelegene U-Bahn-Linie U2 sowie verschiedene Busverbindungen gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt. Zudem besteht eine optimale Anbindung an die Autobahnen A94 und A99, wodurch auch das Umland und der Flughafen München zügig erreichbar sind.

Riem vereint modernes Wohnen, naturnahe Erholung und eine hervorragende Infrastruktur – ein Stadtteil, der urbanes Leben und entspannte Wohnqualität ideal miteinander verbindet.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 2002
- Energieträger: Fernwärme
- solider Massivbauweise durch eine Kombination aus Ziegelmauerwerk und Beton
- Fußbodenheizung in der gesamten Immobilie
- Fassade gedämmt (ca. 10-15 cm)
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung sowie Aluminiumrollläden
- Kunststoffrollläden
- Badezimmer im Obergeschoss
- Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss im Erdgeschoss
- Garten in Westausrichtung mit Terrasse
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum vorhanden
- separater Kinderwagenraum
- Anspruch auf Anmietung eines Tiefgaragenstellplatzes (derzeit monatl. Miete 35 €)

Objektbeschreibung

Diese attraktive Maisonettewohnung empfängt Sie im Erdgeschoss mit einem praktischen Windfang, der in die großzügige Diele übergeht. Von hier aus erschließen sich die verschiedenen Bereiche der unteren Wohnebene.
Rechter Hand befindet sich die separate, hochwertig ausgestattete Küche. Diese verfügt über sämtliche für den täglichen Gebrauch notwendigen Elektrogeräte, bei denen auf hochwertige Markenprodukte gesetzt wurde. Großzügige Arbeitsflächen und ausreichend Stauraum sorgen zugleich für hohen Komfort und Funktionalität.
Ebenfalls von der Diele aus zugänglich befindet sich das separate Gäste-WC, welches das Raumangebot im Erdgeschoss sinnvoll ergänzt.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und zur harmonischen Kombination von Wohn- und Essbereich bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die nach Westen ausgerichtete Terrasse, die den Wohnraum in den wärmeren Monaten ideal erweitert und insbesondere am Nachmittag und in den Abendstunden zum Verweilen im Freien einlädt.
Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss und damit in den privaten Rückzugsbereich der Wohnung. Hier befinden sich insgesamt drei gut geschnittene Schlafzimmer. Neben dem Elternschlafzimmer eignen sich die beiden weiteren Zimmer ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und ermöglichen somit eine flexible Nutzung entsprechend der individuellen Bedürfnisse.

Ein Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum vervollständigen das Raumangebot im Obergeschoss. Die zentrale Diele verbindet sämtliche Räume miteinander und unterstreicht die klare und funktionale Grundrissgestaltung.

Insgesamt überzeugt die Maisonettewohnung durch ihre gelungene Aufteilung und die klare Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen. Dadurch entsteht ein harmonisches und komfortables Wohnkonzept, das sowohl Paaren als auch Familien ein ideales Zuhause bietet.

sonstige Angaben

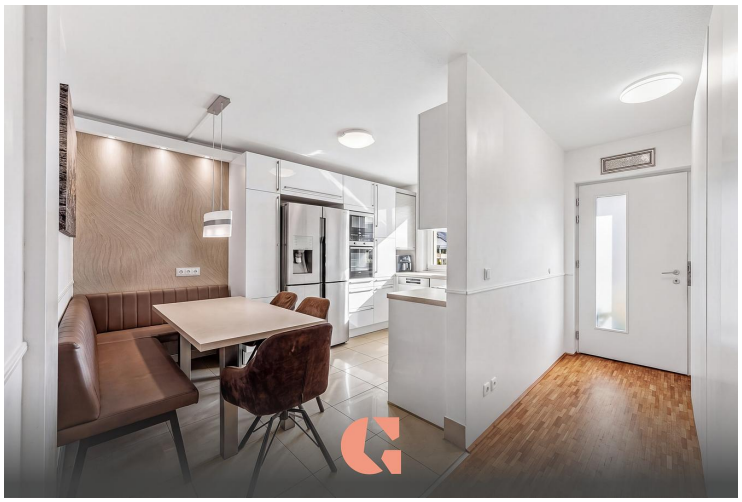
Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.4.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 74.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen

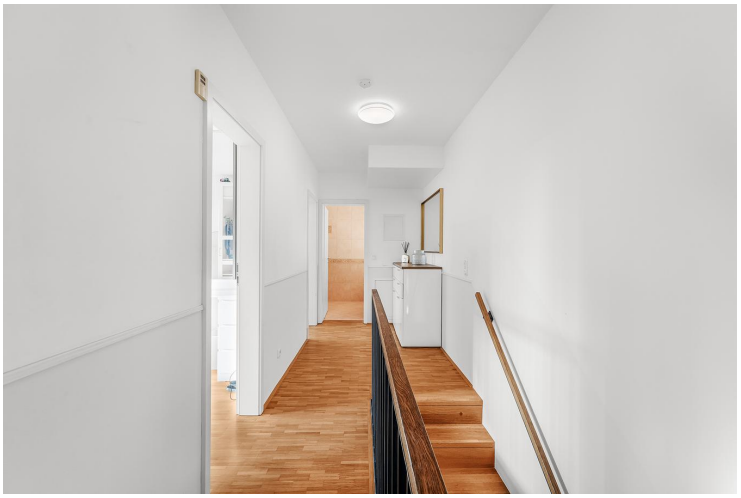






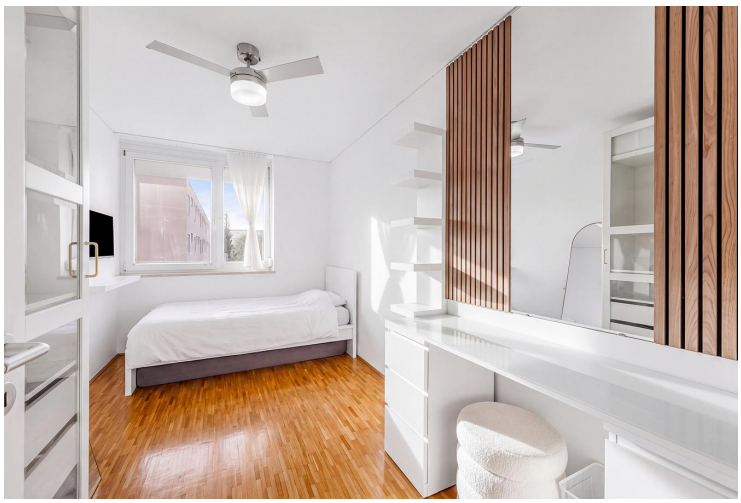



















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Sebastian Krinninger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krinninger@grafimmo.de