80637 München

Olympiapark vor der Tür, Alpenpanorama im Blick – charmante 2-Zimmer-Wohnung



Kaufpreis
398.000 €

Wohnfläche
60,25 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Tamino Fürstenfeld
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	62,9 m²
Wohnfläche	60,25 m²
Zimmer	2
Gesamtfläche	62,9 m²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	60.25

Preise & Kosten

Hausgeld	494 €
Kaufpreis	398.000 €
Außencourtage	3,57 % inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	30.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2017
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	02.11.2033
Primär-Energieträger	FERN
Energieverbrauchkennwert	144.00

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Süd-Osten

Objekt-Titel

Olympiapark vor der Tür, Alpenpanorama im Blick – charmante 2-Zimmer-Wohnung

Lage-Beschreibung

Online-ID: WWWGRLHP

Objekt-Nr.: 8418-TF

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage im Münchner Norden, unmittelbar an der traditionsreichen Borstei und nur wenige Schritte vom weitläufigen Olympiapark entfernt. Das Wohnumfeld vereint urbanes Lebensgefühl mit hoher Wohnqualität, viel Grün und einer hervorragenden Anbindung an die Münchner Innenstadt. Damit zählt dieser Standort zu den gefragten Wohnlagen der bayerischen Landeshauptstadt.

Die Borstei, eine denkmalgeschützte Wohnanlage aus den 1920er- und 1930er-Jahren, prägt das unmittelbare Umfeld mit ihren liebevoll gestalteten Innenhöfen, dem alten Baumbestand und ihrem unverwechselbaren architektonischen Charme. Die gewachsene Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme Ruhe und zugleich eine lebendige Infrastruktur aus. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Arztpraxen, Schulen und Kindergärten, befinden sich in komfortabler Entfernung. Das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) ist mit dem Fahrrad in etwa zehn Minuten erreichbar und bietet eine vielfältige Auswahl an Geschäften, gastronomischen Angeboten und Dienstleistungen.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort durch seine ausgezeichnete Anbindung. Mehrere U-Bahn-, Tram- und Buslinien gewährleisten eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt und weiterer Stadtteile. Mit dem Auto sind sowohl der Mittlere Ring als auch die Autobahnen A8 und A99 in wenigen Minuten erreichbar. Dies macht die Lage auch für Berufspendler besonders attraktiv.

Ein besonderes Highlight ist die unmittelbare Nähe zum Olympiapark. Die weitläufigen Grünflächen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge und sportliche Aktivitäten. Darüber hinaus bereichern zahlreiche Veranstaltungen, Konzerte und kulturelle Angebote das Freizeitangebot direkt vor der Haustür.

Ausstattungs-Beschreibung

- gepflegte Wohnanlage
- Baujahr: 1972
- 2 Zimmerwohnung im 6. OG
- Wohnung mit renovierungsbedarf
- separate Küche
- Heizung: Fernwärme
- großzügiges Wohn-/Esszimmer
- großer Balkon mit Südostausrichtung
- keine Einbauküche vorhanden
- Bad mit Badewanne
- doppelverglaste Holzfenster
- Tiefgaragenstellplatz à 30.000 EUR
- Kellerabteil
- Hausgeld: 494€

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre angenehme Raumaufteilung, den großzügigen Balkon sowie eine besondere Aussichtslage.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Auf der linken Seite befinden sich die separate Küche sowie das Schlafzimmer. Beide Räume bieten einen schönen Blick auf die traditionsreiche Borstei. Geradeaus liegt das innen liegende Badezimmer mit Badewanne.

Auf der rechten Seite des Flurs befindet sich das großzügig geschnittene Wohnzimmer mit direktem Zugang zum nach Südosten ausgerichteten Balkon. Dieser bietet ausreichend Platz zum Entspannen und begeistert mit einem Blick bis hin zu den Alpen. Die sonnige Ausrichtung sorgt für angenehme Lichtverhältnisse und lädt dazu ein, die Morgen- und Mittagsstunden im Freien zu genießen.

Die separate Küche bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet. Diese Wohnung bietet durch den vorhandenen Renovierungsbedarf zusätzliches Potenzial, um eigene Wohnideen zu verwirklichen. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz ergänzen das Angebot.

Durch die separate Küche und die voneinander getrennten Wohn- und Schlafräume eignet sich die Wohnung grundsätzlich auch für eine Nutzung als 2er-Wohngemeinschaft und bietet somit interessante Perspektiven für Kapitalanleger.

Die Wohnanlage präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.
Die Wohnung steht leer und ist somit sofort bezugsfrei. Sie bietet sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine attraktive Gelegenheit.

Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

398.000 € (Wohnung) + 30.000 € (Tiefgaragenstellplatz) = 428.000 €

Impressionen

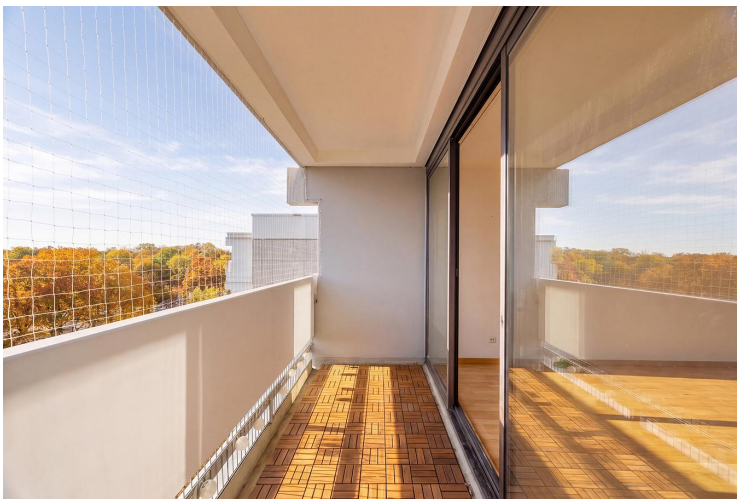






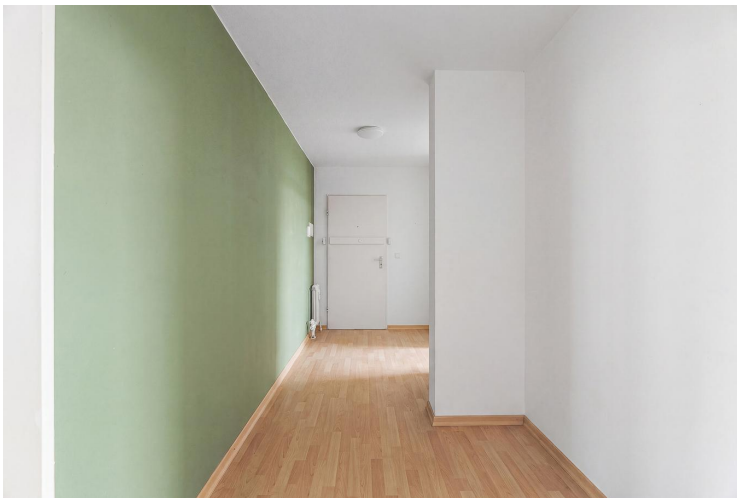









KI-bearbeitet






365




GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Tamino Fürstenfeld
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 283 699 92
tamino.fuerstenfeld@grafimmo.de