80796 München / Schwabing-West

Schwabing: Modernisierte Familienwohnung mit Blick ins Grüne



Kaufpreis
1.495.000 €

Wohnfläche
129,7 m²

Zimmer
5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Sven Steinert
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	136,55 m²
Wohnfläche	129,7 m²
Zimmer	5
Gesamtfläche	136,5 m²
Balkone / Terrassen	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	4
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	129.7

Preise & Kosten

Hausgeld	437 €
Kaufpreis	1.495.000 €
Außencourtage	2,38 % inkl. gesetzl. MwSt.
stp_garage_stellplatzkaufpreis	35.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1988
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	27.01.2029
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Energieverbrauchkennwert	119.10

Zustand

Baujahr	1955
Zustand	teil- / vollsaniert
Verkaufstatus	RESERVIERT

Austattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Fahrradraum	Ja
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Osten Westen

Objekt-Titel

Schwabing: Modernisierte Familienwohnung mit Blick ins Grüne

Lage-Beschreibung

Schwabing-West

Online-ID: RCNWFSXG

Objekt-Nr.: 8284-ST

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

Die Lage dieser Wohnung begeistert durch die perfekte Verbindung aus urbanem Lebensgefühl, hoher Lebensqualität und gewachsener Schwabinger Atmosphäre. Im begehrten Stadtteil Schwabing-West genießen Sie ein Umfeld, das Kultur, Kulinarik, Freizeit und hervorragende Infrastruktur auf besondere Weise vereint.

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die U Bahn Station Hohenzollernplatz (U2/U8) erreichen Sie bequem in nur etwa vier Gehminuten. Von hier aus gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Münchner Innenstadt, zur Universität, zum Hauptbahnhof sowie zu allen wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Auch die Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahnen ist hervorragend.

Zahlreiche Cafés, Restaurants, Feinkostläden und individuelle Boutiquen prägen das direkte Umfeld und verleihen dem Viertel seinen lebendigen und zugleich stilvollen Charakter. Ob gemütliches Frühstück im Straßencafé, gehobene Gastronomie oder ein entspanntes Abendessen mit Freunden – hier befinden sich zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür. Ebenso sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs bequem fußläufig erreichbar.

Nur wenige Minuten entfernt lädt der beliebte Luitpoldpark zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und erholsamen Stunden im Grünen ein. Die weitläufigen Grünflächen bieten einen hohen Freizeit und Erholungswert und schaffen einen angenehmen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Ausstattungs-Beschreibung

- West-Balkon mit Blick zum Nordbad
- Ost-Balkon mit Blick in den Innenhof
- Duschbad mit Unterputzarmaturen, Handtuchheizkörper und großformatigem Feinsteinzeug
- Wannenbad mit Nische für Waschmaschine und Trockner
- Einbauküche mit Spülmaschine, Ofen, Herd, Kühlschrank
- Eichenparkett massiv geölt
- Neuer Wandputz
- Neue Wasserleitungen
- Neuwertige Kunststofffenster
- Deckenspots in Bädern und Küche sowie Lichtvouten im Flur
- Neuer Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter
- Abstellbereich in der Wohnung
- Kellerabteil
- Personenaufzug (Bj. 2010)
- Garage (zzgl. 35.000 €)

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 119.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. 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 moderne Wohnung befindet sich im 4. OG eines Schwabinger Wohnhauses in ganz besonderer Lage. Die Wohnräume bieten den unverbaubaren Blick auf die Grünanlagen des Nordbads. Dazwischen befindet sich eine wenig frequentierte Straße mit Einbahnverkehr.

Das Schlafzimmer hingegen ist nach Osten zum ruhigen Innenhof ausgerichtet. Ebenso befindet sich das Arbeitszimmer auf der Ostseite und empfängt so das Sonnenlicht zum Tagesstart.

Die Küche ist mit hochwertigen Einbauten sowie sämtlichen Geräten ausgestattet und bietet Platz für eine Sitzgruppe mit bis zu 4 Personen. Von hier aus gelangt man zum zweiten Balkon mit Blick in den Innenhof.

Die Wohnung wurde von Grund auf saniert mit überarbeiteter Elektrik, Deckenspots und Lichtvouten. Ein massives Eichenparkett wurde verlegt und der Innenwandputz erneuert.

Die zwei Bäder sind mit großformatigem Feinsteinzeug, Handtuchheizkörpern, Waschtischschränken und LED-Spiegeln ausgestattet. Das Wannenbad verfügt zudem über eine abgetrennte Nische für Waschmaschine und Trockner. Die Wasserleitungen innerhalb der Wohnung wurden ebenfalls neu verlegt.

Alle Räume sind rundum vom langen Flur begehbar, welcher mit indirektem Deckenlicht bestens ausgeleuchtet ist. Somit weist die Wohnung eine hervorragende Aufteilung auf. Ein kleiner Abstellbereich in der Wohnung sowie ein Kellerabteil bieten praktischen Stauraum.

Die U-Bahn (U2) ist in nur 4 Gehminuten erreichbar. In insgesamt nur ca. 12 Minuten erreicht man den HBF bzw. das Sendlinger Tor. Darüber hinaus ist eine Garage Teil des Angebots und für zzgl. 35.000 € mit zu erwerben. Der Gesamtkaufpreis setzt sich wie folgt zusammen: 1.495.000 € + 35.000 € = 1.530.000 €

Impressionen











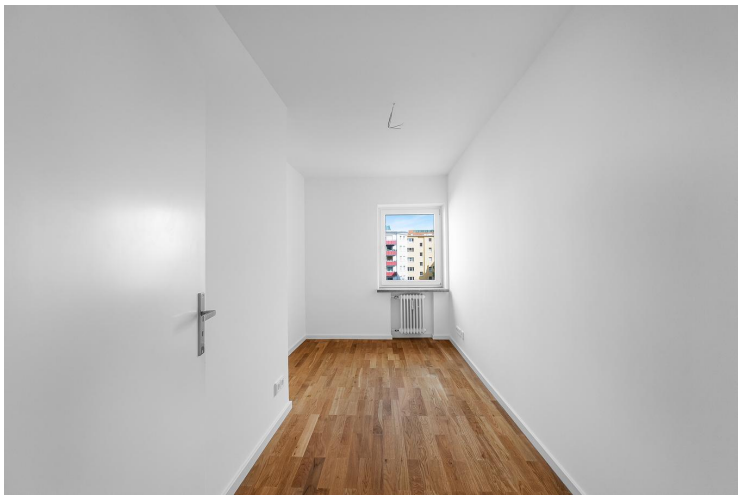



















GRAF
Wir gestalten individuellen und
zukunftsweisenden Lebensraum.
Sven Steinert
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 173 315 17 77
sven.steinert@grafimmo.de