

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR

Scout-ID: 130466451
Objekt-Nr.: 2115-01



Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1973
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2021
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	141,00 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 456,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR
Provision für Käufer: 1,785

Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer zahlen im Erfolgsfall an Ilmberger Immobilien eine Maklerprovision in Höhe von je 1,785 % incl. 19 % gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Mit dem Erwerb der großzügigen Wohnung werden Sie Eigentümer in einer kleinen sehr bodenständigen Eigentümergemeinschaft. Hier hat alles seine Richtigkeit und es wird Jahr für Jahr immer das am Objekt gemacht, was wirklich Sinn macht, d.h. es wird seriös gewirtschaftet. So wird das (Flach-) Dach immer wieder fachmännisch geprüft, die Elektrik in unserer Wohnung wurde im Rahmen der Sanierung natürlich auf den aktuellen Stand der Dinge gebracht. Gegen eine Dämmung der Fassaden gibt es von Seiten der Atmungsaktivität vieler Objekte mittlerweile triftige Gründe, die hochwertigen weißen Holzfenster wurden aufwändig auf Vordermann gebracht und mit Ausnahme der Balkontür mit elektrischen Rollläden ausgestattet. Die Ur-Öl-Heizung wurde vor 20 Jahren gegen eine moderne Gasheizung ersetzt, die einen für das Baujahr bedingten ordentlichen Energiekennwert liefert. Zudem wurden alle Sanitärleitungen erneuert,

Die Wohnung eignet sich unserer Meinung nach entweder für eine Familie mit Kindern oder natürlich auch für ein auf Home-Offices angewiesenes Pärchen. Es handelt sich um eine in den vergangenen Monaten komplett renovierte bzw. sanierte 4,5 Zimmer-Wohnung, die mit überschaubarem Aufwand wieder in eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit separater Küche zurückgebaut werden könnte. Jede Menge Platz für vielfältige Aktivitäten bietet der zur Wohnung gehörende gemauerte (Hobby-) Kellerraum mit neuer Elektrik, neuem Vinylboden, vorbereitetem Wasseranschluss und Heizung. Für eine entsprechende Entwässerung müsste eine Hebeanlage mit Pumpe installiert werden. Der abschließbare gut erreichbare Tiefgaragenplatz rundet unser Sorglos-Paket nahezu perfekt ab.

HINWEISE: Im gerade angesprochenen sogar gemauerten (Hobby-) Kellerraum mit Wasseranschluss, Heizung, zwei Lichtschächten und auf die üblichen "Kellerfenster" draufgesetzten herkömmlichen Kunststofffenstern (siehe Exposé) können Sie über die Nutzung als Keller hinaus Ihren Hobbies frönen. Auch kann mal ein Gast darin übernachten. **ABER:** Er darf allerdings **n i c h t** dauerhaft als Wohnraum genutzt werden.

!!! Hier noch einige wichtige Informationen: Die beschlossene Balkonsanierung wird ca. hälftig aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt, der Rest per Sonderumlagen, die in unserem Fall selbstverständlich noch vom derzeitigen Eigentümer übernommen wird. Es läuft zudem ein Auftrag zur Untersuchung von kleineren Undichtigkeiten der Tiefgarage, die Umrüstung der Heizkostenverteiler, einige Pflegemaßnahmen der Außenanlagen und der Einbau einer neuen Kalkschutzanlage. Weitere größere Sanierungsmaßnahmen stehen aktuell nicht an.

Ausstattung:

Die 4,5 Zimmer-Wohnung besteht aus einem Wohnbereich mit integrierter offener Küche, aus 3 "normalen" und einem kleineren Schlafzimmer, einer großzügigen Diele, einem Dusch- und einem schicken Wannenbad, jeweils mit WC (inkl. moderne LED-Bänder, elektrischer Fußbodenheizung und Bluetooth), einem stets beliebten Abstellraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner, einer SW-Loggia und sogar einem Hobbykeller. Sämtliche Zimmer verfügen über eine LAN-Verbindung per

Router.

Beim Thema Ausstattung möchten wir uns an dieser Stelle bewusst ganz kurz halten, weil unsere Bilder unserer Meinung nach für sich sprechen. Alles NEU machte in diesem Fall nicht der MAI, sondern die Monate August, September, Oktober und November. Drum: Entdecken Sie unsere Wohnung im Internet, fordern Sie unsere aussagekräftigen Unterlagen an, vereinbaren Sie Ihren persönlichen individuellen Besichtigungstermin (ACHTUNG: Morgens, mittags, abends, übrigens auch am Wochenende), kommen Sie gern ein zweites Mal mit Menschen Ihres Vertrauens, entscheiden Sie sich:

Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

Lage:

Wie allseits bekannt soll es die Lage, die Lage und nochmal die Lage sein, die den Wert einer Immobilie letztendlich ausmacht. Und genau die, d.h. die Lage stimmt hier bei der von uns im Alleinauftrag angebotenen sehr praktisch geschnittenen 4,5 Zimmer-Wohnung.

Denn was Schwabing im Münchner Norden, Bogenhausen im Osten, Nymphenburg im Westen sind Solln und Harlaching im Süden. Nah', d.h. schnell in die City der „Weltstadt mit Herz“, immer an der Isar entlang ins bayrische Voralpenland und Richtung Starnberger See, Bad Tölz, den Osterseen bis zur Zugspitze in Garmisch-Partenkirchen.

Wir denken, es ist müßig bei der beschriebenen Lage über Dinge wie die Infrastruktur zu sprechen. Klar, dass natürlich vom Bus (Linien 135, 136, 137 und 220), den beiden S-Bahnlinien (S 7 und S 20), sogar 3 Regionalbahnen R 955,956 und 958), Ärzte, Schulen, Einkaufs- und viele viele Freizeitmöglichkeiten alles fuß- und radlläufig vorhanden sind.

Sonstiges:

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand des Hauses/der Wohnung, also der Immobilie. Die angegebene mögliche Wohn- und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

€ 990.000,-- für die Wohnung
+ € 80.000,-- für den Hobbyraum
+ € 20.000,-- für den abschließbaren Tiefgaragenstellplatz
= € 1.090.000,-- Gesamtpreis

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Wohn-,Essbereich mit ...



... sonnigem Südbalkon



Eingangsbereich



Heller Flur

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



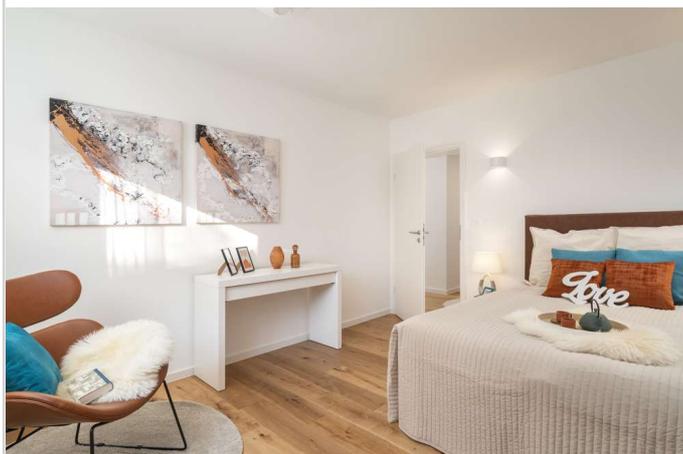
Wohnbereich



Platz für die Küche



Kochen + Wohnen



Schlafzimmer I

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz

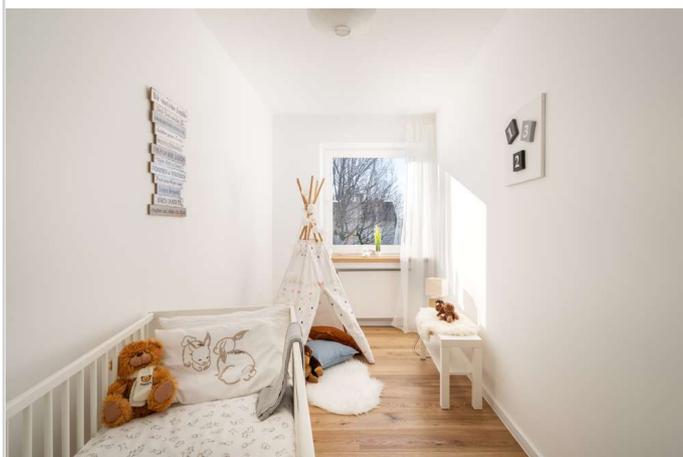


81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Gäste-WC



Arbeits-, Gästezimmer III



Arbeits-, Kinderzimmer IV



Zimmer V

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

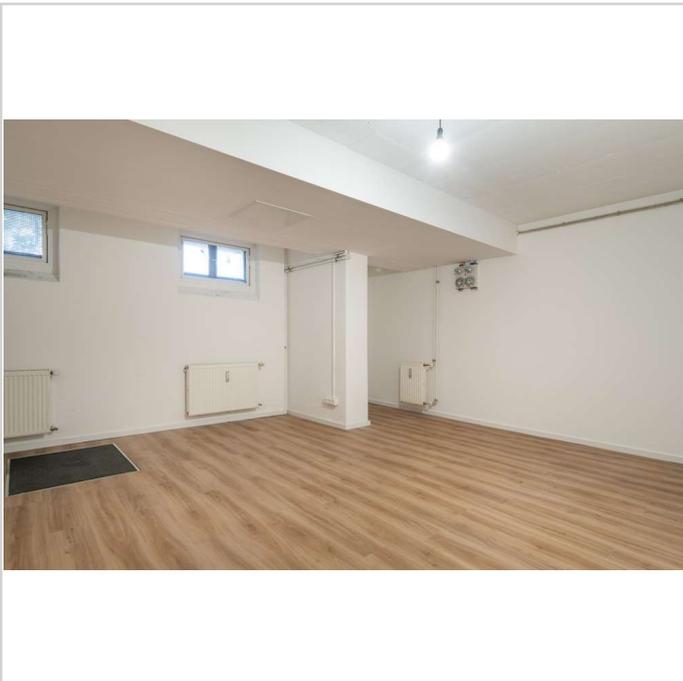
Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



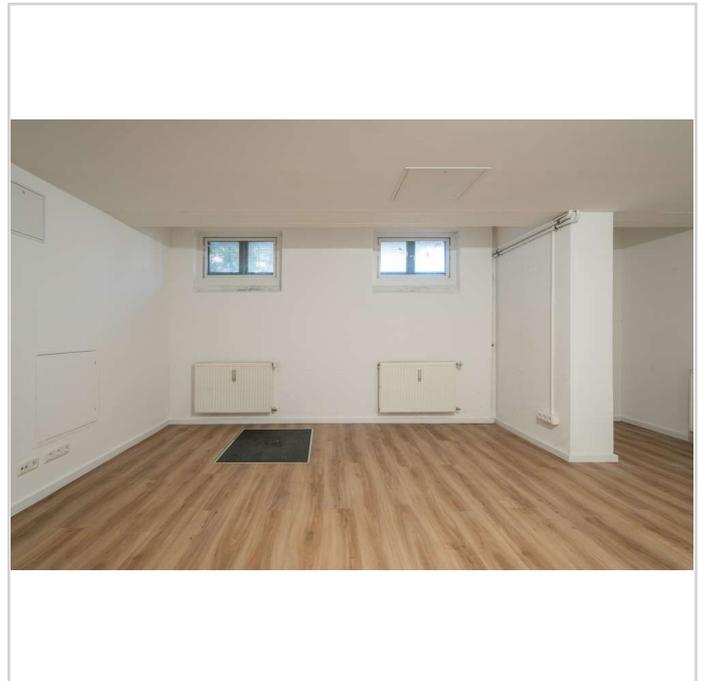
Wannenbad



Duschbad mit Gäste-WC



Großer (Hobby-) Keller



Großer (Hobby-) Keller

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Hausansicht Südosten



Hausansicht Nordwesten

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
 Wohnfläche ca.: 105,00 m²
 Kaufpreis: 990.000,00 EUR



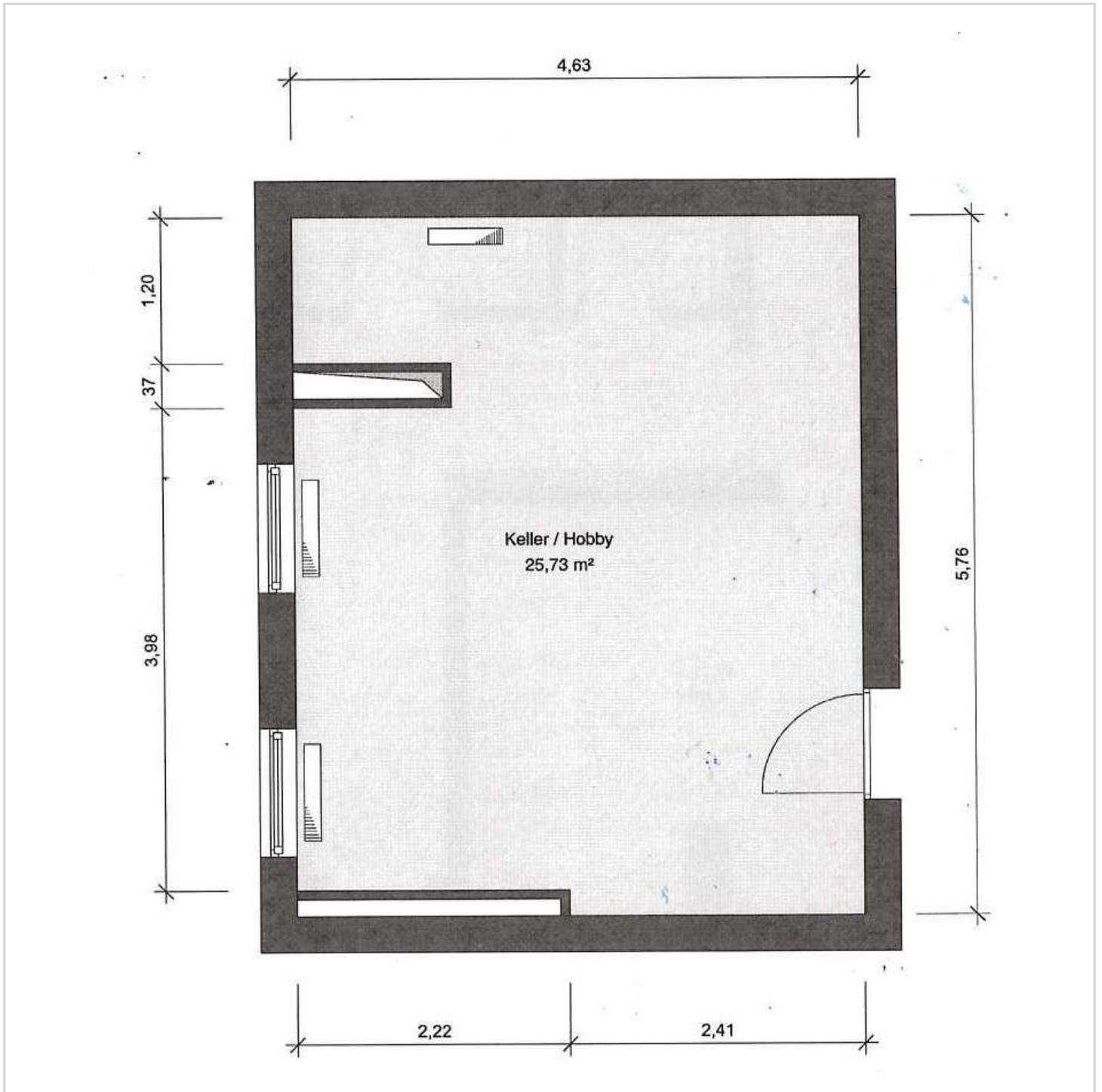
Grundriss Wohnung

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR



Grundriss Keller

Bezugsfreie neu renovierte 4,5 Zimmer Wohnung + (Hobby-) Keller + abschließbarem TG-Einzelstellplatz



81379 München

Zimmer: 4,50
Wohnfläche ca.: 105,00 m²
Kaufpreis: 990.000,00 EUR

