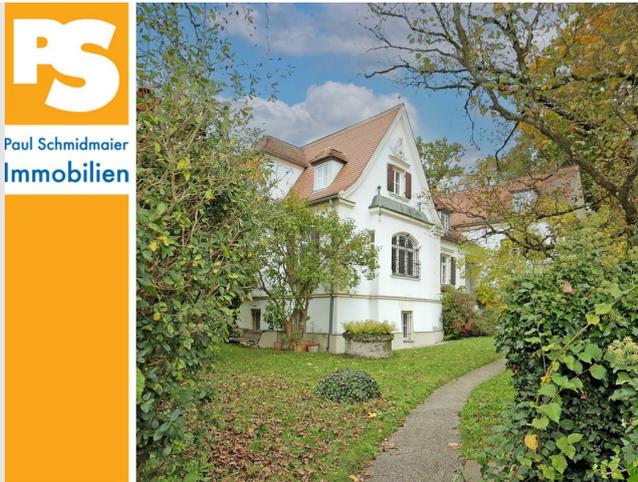


Etagenwohnung in München

Seltene Gelegenheit: Wohnen in historischem Anwesen in Top-Lage Laim



Objekt-Nr. 6053

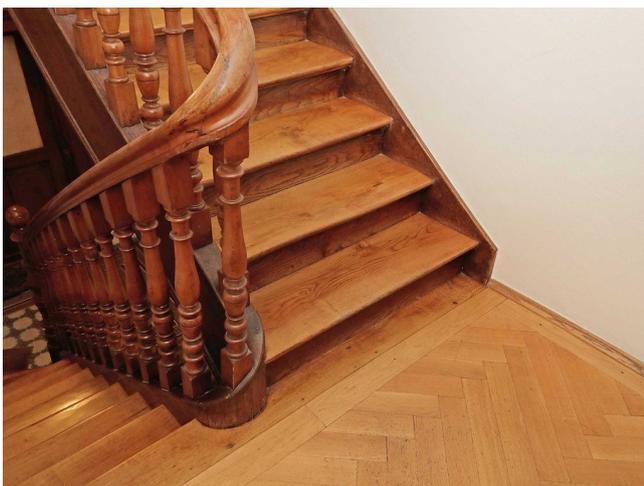
Etagenwohnung

Verkauf: **738.000 €**

Ansprechpartner:
Paul Schmidmaier
Telefon: 089 5898900

80686 München
Bayern

Baujahr	1983	Übernahme	nach Absprache
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	98,90 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die äußerst attraktive und charmante Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Gebäudes im Barockstil. Das Haus wurde ursprünglich 1894 erbaut, 1983 wurde es kaum erkennbar durch einen Anbau erweitert, hier befindet sich auch diese Wohnung.

Das Gebäude ist denkmalgeschützt, der 1983 angebaute Teil, in dem sich auch diese Wohnung befindet, ist innen nicht denkmalgeschützt.

Die Wohnung überzeugt vor allem durch ihren äußerst gepflegten Zustand und den großzügigen, sehr praktischen Grundriss. Das Haus fasziniert durch den Altbau-Charme, der sich aus dem beeindruckenden Gesamteindruck und sehr vielen Details ergibt. Die Lage ist hervorragend, da ruhig, grün, zentral und inmitten schöner Nachbarschaft.

Sie betreten die Wohnung über die großzügige und gut nutzbare Diele. Von hier aus gelangen Sie in jeden Raum der Wohnung. Ihnen stehen drei großzügige Zimmer, ein Bad mit Fenster, Wanne, WC und zwei Waschbecken, ein separates WC sowie eine geräumige Küche mit Vorratskammer zur Verfügung. Eine Abstellkammer und ein 4-türiger Einbauschränk im Flur sowie ein weiterer 6-türiger Einbauschränk im Schlafzimmer sorgen für umfangreichen Stauraum. Der ruhige Balkon in Westausrichtung lädt zu entspannten Sonnenuntergängen ein.

Die Highlights auf einen Blick:

- attraktiver Altbau im Barockstil mit charmantem Treppenhaus und weiteren Details
- sehr gepflegte Wohnung
- sehr guter Grundriss
- Fußbodenheizung
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- hervorragende Infrastruktur mit jeglichen Einkaufsmöglichkeiten
- U-Bahn U5, Tram Linie 19 sowie Busse 41 und 57 in wenigen Gehminuten erreichbar

Das monatliche Wohngeld inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage beträgt derzeit 640,- EUR.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, ein Kfz-Stellplatz ist nicht vorhanden. Der großzügige Gemeinschaftsgarten kann mitgenutzt werden.

Die Wohnung ist derzeit noch vermietet, das Mietverhältnis endet jedoch gemäß schriftlicher Vereinbarung spätestens am 31.08.2025.

Das Haus ist ein historisches Highlight in München Laim und umfasst nur fünf Wohnung, diese Kaufmöglichkeit ist daher eine seltene Gelegenheit.

Ausstattung

Die ausgezeichnete Ausstattung im Überblick:

- italienische Steinfliesen
- Fußbodenheizung

- ruhiger Balkon in Westausrichtung
- Bad mit Fenster, Wanne, WC und 2 Waschbecken
- stilvolles Gäste-WC
- Einbauküche (ohne Spülmaschine)
- Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- separates Kellerabteil
- Trockenraum und Waschkeller mit Anschlussmöglichkeit für die eigene Waschmaschine

Angaben zum Energieausweis:

- Ausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energiekennwert: 207,3 kWh/(m²·a)
- Energieeffizienzklasse: G
- Befeuerungsart: Gas

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, eine Haftung übernehmen wir daher nicht. Der angegebene Grundriss ist eine unverbindliche, schematische Illustration. Bei der Wohnflächenangabe ist der Balkon mit 1/2 seiner Grundfläche enthalten.

Für alle weiteren Fragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne mit Rat und Tat zur Verfügung. Bitte rufen Sie uns hierzu unter 089/58 90 98 - 0 an oder schicken Sie uns einfach eine kurze E-Mail an info@immobilien-ps.de.

Weitere Wohnungen und Häuser finden Sie auf www.immobilien-ps.de.

P.S. Ihr Objekt bei Paul Schmidmaier Immobilien? Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie. Rufen Sie uns an! Tel. 089/58 90 98 - 0.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Westen Münchens, im beliebten Stadtteil Laim. In nur 400 Metern erreichen Sie den zentralen Punkt Laims, die Kreuzung Fürstenrieder-/ Gotthardstraße. Hier, am Laimer Platz, finden Sie beinahe jedes Geschäft, z.B. versch. Supermärkte, Bio-Märkte, Apotheken, versch. Fachgeschäfte, Restaurants aller Art, die Post, 4 Banken, versch. Ärzte, die Volkshochschule, Stadtbücherei, etc..

In nur wenigen Minuten sind Sie zu Fuß an der U-Bahn-Haltestelle "Laimer Platz". Die U5 bringt Sie von hier in ca. 8 Minuten mitten in die Stadt. Des weiteren stehen Ihnen mehrere Buslinien (41, 57 und weitere) zur Verfügung. Auch die S-Bahn "Laim" ist gut zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Durch die sehr gute Anbindung an den Mittleren Ring und die Lindauer Autobahn ist optimale Mobilität mit dem eigenen Fahrzeug gewährleistet.

Der nahe Westpark, der Nymphenburger Park und der Blumenauer Wald garantieren ganzjährig hohen Freizeit- und Erholungswert. Bei schlechtem Wetter sorgen das "Filmtheater

neues Rex", das "Westbad", Fitness-Studios und vielfältige Restaurants im nahen Umfeld für Abwechslung. Im Sommer bieten das Freigelände des Westbads, Eisdielen, der Rosengarten im Westpark, der Biergarten am BMW Park (ehem. Audi Dome) und auch der Hirschgarten Entspannung.

Einkaufen/Besorgungen:

Zu Fuß u.a.: REWE, Edeka, Aldi, dm, Bäckereien, Bio-Markt "Grüner Zweig", Metzgerei, Konditorei Detterbeck, Konditorei Schmidhofer und vieles vieles mehr.

Gastronomie: Verschiedenste Restaurants aller Geschmacksrichtungen sind zu Fuß zu erreichen.

Ärzte:

Ärzte unterschiedlicher Fachrichtungen sind zahlreich an der nahen Fürstenrieder Straße vorhanden.

Auto: Nur wenige Minuten zum Mittleren Ring mit Anschluss zu Autobahnen in alle Richtungen und in ca. drei Minuten sind Sie auf der A 96 Richtung Lindau, über die Sie auch den wunderschönen Ammersee in ca. 15 Minuten erreichen.

Freizeit:

Nur rund 2 km zum Westpark mit seinen vielzähligen Veranstaltungen und Freizeitmöglichkeiten, 2,1 km zum Westbad. Mit dem Auto: in 15-20 Minuten an den Badeseen Münchens.

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	207,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Nein

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Detail und Ausblick



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



West-Balkon

Exposé - Grundrisse



PS Paul Schmidmaier
Immobilien



Grundriss