

# Exposé

## Loft, Studio, Atelier in München

**Dächerblick! 128m<sup>2</sup> Bruttofl., Helle, großzügige 3-Zi-DG-WHG, 2 Ebenen, KfzPlatz, Option f. Dachterrasse**



Objekt-Nr. OM-309901

**Loft, Studio, Atelier**

Verkauf: **875.000 €**

81371 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1933	Hausgeld mtl.	326 €
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	93,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	35,00 m <sup>2</sup>	Etage	5. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	24.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie lieben das Besondere?

Hier wohnen Sie ZENTRAL mit CHARME und BLICK über die Münchner Dächer.

Diese individuelle, großzügige, loftartige Dachgeschoss-Wohnung erstreckt sich über 2 EBENEN mit insgesamt 93 m<sup>2</sup> Nettofläche/128 m<sup>2</sup> Bruttofläche und hat z.T. einen 5,6 m hohen Luftraum bis zum Giebel - Sie werden beeindruckt sein!

Durch die zahlreichen, teils großen Fenster ist die WHG auch bei schlechtem Wetter sehr hell und freundlich.

Über angenehm begehbare Halbtreppe des lichten Treppenhauses kommen Sie ins Dachgeschoss/5.OG, wo sich die Wohnung in ALLEINLAGE befindet.

Das Dachgeschoss wurde 1987 von einem Bauingenieur zum Eigenbezug als individuelle und großzügige Wohnung ausgebaut, von mir 1994 erworben und seitdem bis zuletzt fortlaufend modernisiert.

### EBENE 1:

Der GROSSZÜGIGE WOHNBEREICH mit genehmigtem KAMINOFEN ist vielfältig gestaltbar und geht über den ESSBEREICH in die OFFENE KÜCHE über. Dieser Essbereich ermöglicht auch einen großen Esstisch für 6 bis 10 Personen.

Die moderne offene EINBAUKÜCHE könnte mit einer (fahrbaren) Bar/Theke zum Essbereich hin optisch abgegrenzt werden.

In das geräumige SCHLAFZIMMER mit der Möglichkeit eines Einbauschranks und weiteren Schränken geht man durch einen Rundbogen mit Doppelflügeltüre.

Das sehr große und gut ausgestattete BAD hat ebenso ein Fenster wie das separate GÄSTE-WC.

Ferner gibt es eine ABSTELLKAMMER mit Regalsystem.

Die Schaffung eines ZUSÄTZLICHEN ZIMMERS neben dem Schlafzimmer (falls nötig) ist jederzeit möglich.

### EBENE 2:

Über eine sog. Samba-Treppe kommt man in die 2. Ebene (Hobbybereich), die über 2 optisch getrennte Räume verfügt, ebenfalls durch viele Fenster sehr hell ist und einen Blick in den Luftraum des Essbereiches ermöglicht. Diese Ebene könnte z.B. für Hobby, Spielen, Homeoffice bzw. Gäste genutzt werden.

Und hier noch ein Höhepunkt: Es besteht die Möglichkeit für eine DACHEINSCHNITT-TERRASSE zur Innenhofseite mit schönem, weitem Blick. Das Baurecht hierfür (und auch für Gauben) ist bereits in der Teilungserklärung eingetragen und gesichert. Als Alternative bietet sich auch ein sog. Fenster- bzw. Cabrio-Balkon an (siehe z.B. velux.de).

Zur Wohnung gehören auch ein KELLERABTEIL (mit kleinem Fenster) sowie ein reservierter KFZ-STELLPLATZ im Innenhof (Zufahrt durch ein massives, absperbares Stahltor).

Der begrünte INNENHOF verfügt außerdem über eine Parkbank und etliche Fahrradabstellplätze.

## Ausstattung

Die WOHNUNG verfügt über

- eine zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung,
- einen KAMINOFEN,

- eine Gegensprechanlage sowie
- eine Vielzahl von Steckdosen und Lichtanschlüssen.

Im Essbereich befindet sich eine vom Schreiner angefertigte Lang-Bank an der Wand, die bei Bedarf leicht entfernt werden kann. Das bestehende Weinregal kann durch ein Bücherregal ersetzt werden.

Es ist sowohl ein KABELANSCHLUSS als auch eine privater SATELLITEN-Anschluss vorhanden.

RAUCHMELDER sind installiert und werden jährlich durch den Kaminkehrer gewartet.

**BÖDEN:**

Im gesamten Wohnbereich, Küche und Schlafzimmer sind ECHTHOLZ-PARKETTböden verlegt (ebenso in der Galerie/Maisonette-Ebene). Bad, WC und Abstellkammer sind mit BODENFLIESEN ausgestattet.

Das BAD verfügt über

- Fenster
- Eck-Badewanne,
- Waschbecken mit Unterschrank und Spiegel,
- Eck-Duschkabine,
- WC,
- Waschmaschinenanschluss und
- Badkommode mit Schubladen und Abstellfläche.

Das GÄSTE-WC mit Fenster hat ein Handwaschbecken mit Spiegel und Ablage.

Im ABSTELLRAUM befindet sich ein mehrteiliges Regalsystem mit viel Stauraum.

Die moderne KÜCHE umfasst

- etliche Schränke sowie
- eine Herd-Backofen-Kombination mit Cerankochfeld
- und Dunstabzugshaube,
- eine Spülmaschine,
- ein Stufenspülbecken mit Armatur sowie
- einen Standkühlschrank mit Kühl- und Gefrierfächern.

Im KELLERABTEIL steht ein Buffetschrank als Stauraum zur Verfügung.

Die zentrale HEIZANLAGE wurde 2017 erneuert und die geringeren Verbrauchswerte sind noch nicht im Energieausweis erfasst.

Die WHG hatte aber auch bisher unterdurchschnittliche

Heizkosten.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Alle Angaben nach bestem Wissen und Gewissen, aber "nobody is perfect" – deshalb bleiben Irrtum und Fehler vorbehalten.

Ich hoffe, diese Wohnung von Privat gefällt Ihnen und interessiert Sie näher. Falls ja, dann fordern Sie das Exposé an und geben bitte unbedingt Ihre Adressdaten und eine Telefonnummer zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins an.

Sie müssen das phantastische Raumgefühl und den Blick aus dieser außergewöhnlichen Wohnung erlebt haben! Sie und Ihre Familie/Freunde werden beeindruckt sein!

## Lage

Zentrale, aber ruhige Lage!

Die Wohnung befindet sich in der kleinen LINDENSCHMITSTR. in UNTERSENDLNG, einem liebenswerten, zentralen Stadtviertel, welches noch ein typisches Münchner Lebens-, Straßen- und Häuserbild aufweist.

Im Umfeld befinden sich eine Vielzahl von Restaurants, Gaststätten, Kneipen, Szenelokale sowie auch Supermärkte und kleinere Geschäfte.

Die ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG ist wirklich sehr gut:

Zur Stadtmitte sind es nur wenige Minuten bzw. kurze 2 U-Bahn-Stationen.

Der zentrale Platz "HARRAS" mit U6/S7 (Implerstr.U3/U6), Bussen, und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur 4 Fußminuten um die Ecke; die Theresienwiese (Oktoberfest) ist zu Fuß erreichbar!

Auch für AUTOFAHRER sind die Verkehrsanbindungen ausgezeichnet:

Der Mittlere Ring Süd und West, A96 und A95 sind in 3-8 Autominuten erreicht, auch im absoluten Stadtzentrum (Innerer Ring, Sendlinger Tor) ist man über die Lindwurmstraße sehr schnell.

FREIZEIT: Die Isar-Auen bzw. der Westpark sind nur ca. 1 Km entfernt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	140,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Blick über die Dächer

# Exposé - Galerie



Blick zur Lindenschmitstr.



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Kaminofen



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Blick nach oben

# Exposé - Galerie



Spülmaschine



Ceran-Herd

# Exposé - Galerie



Zugang Bad und Gäste-WC



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Galerie Raum 1



Blick von der Galerie

# Exposé - Galerie



Galerie Raum 2

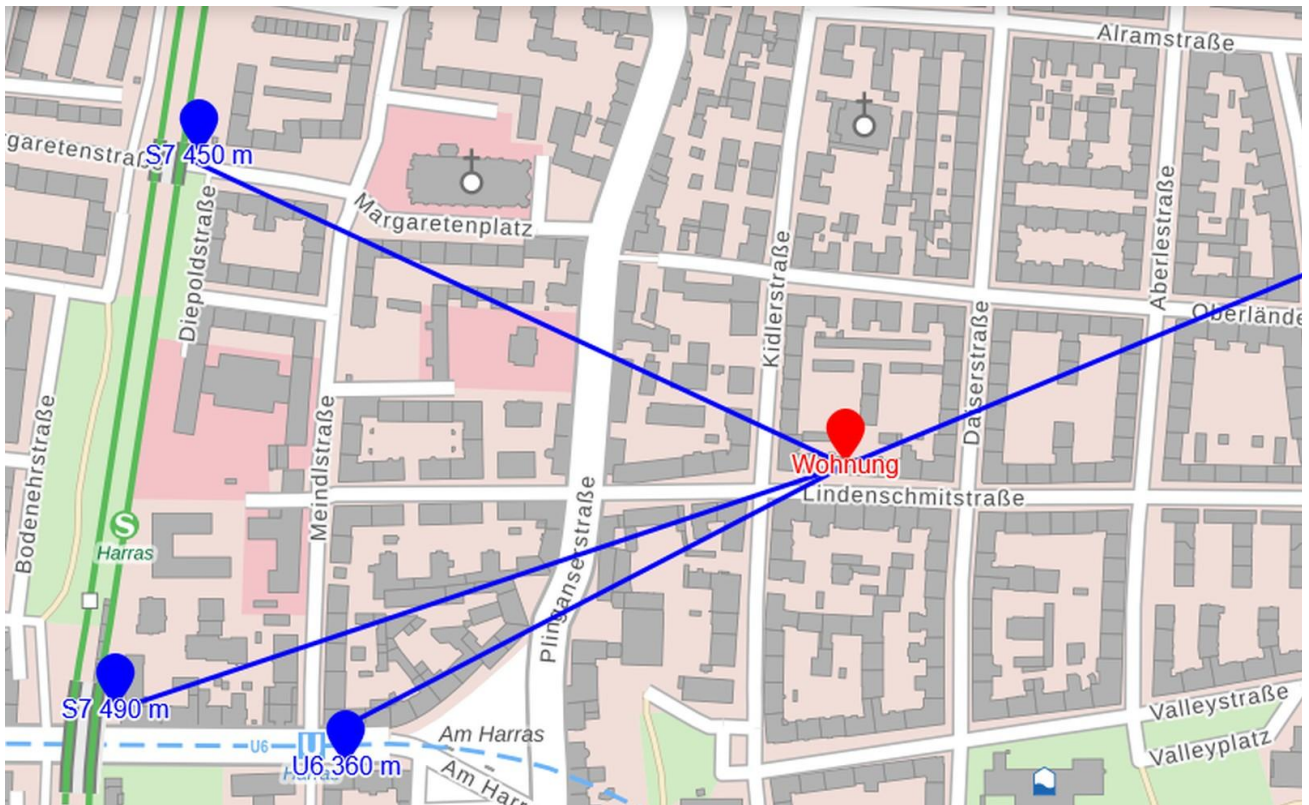


Privater Kfz-Stellplatz

# Exposé - Galerie



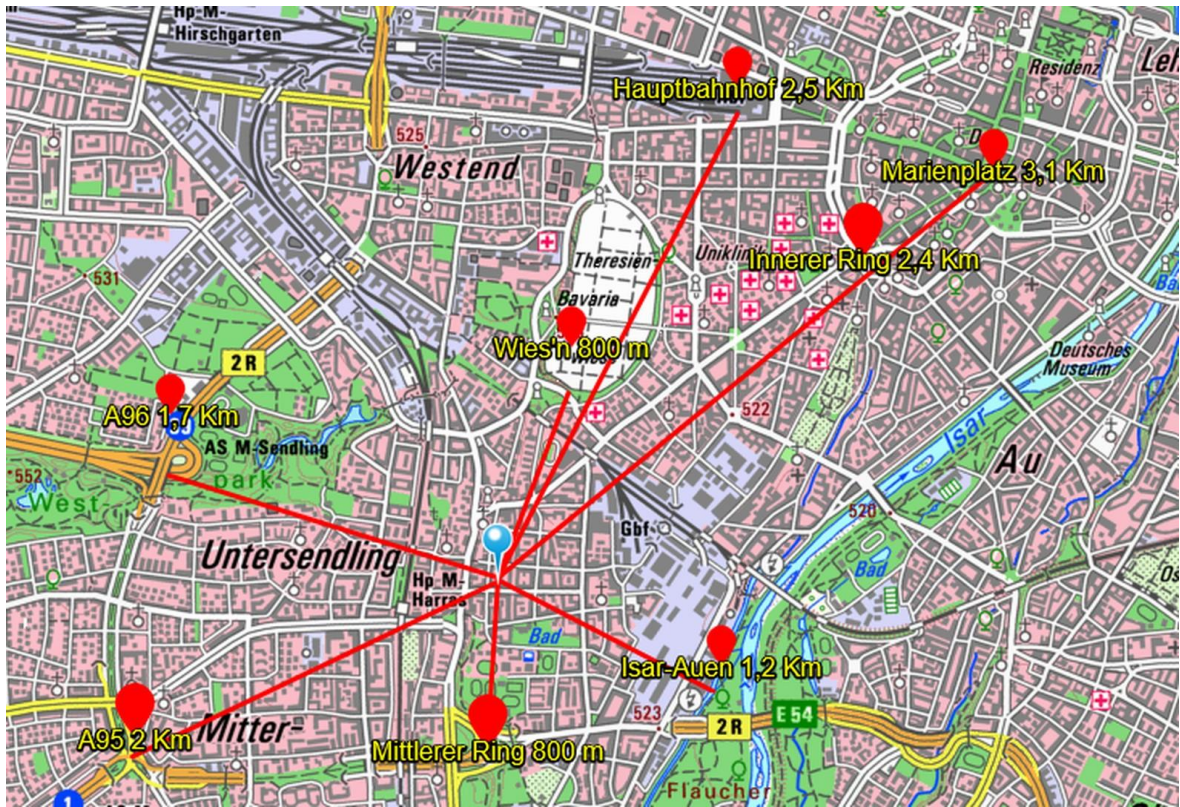
Begrünter Innenhof



U- und S-Bahn



# Exposé - Galerie

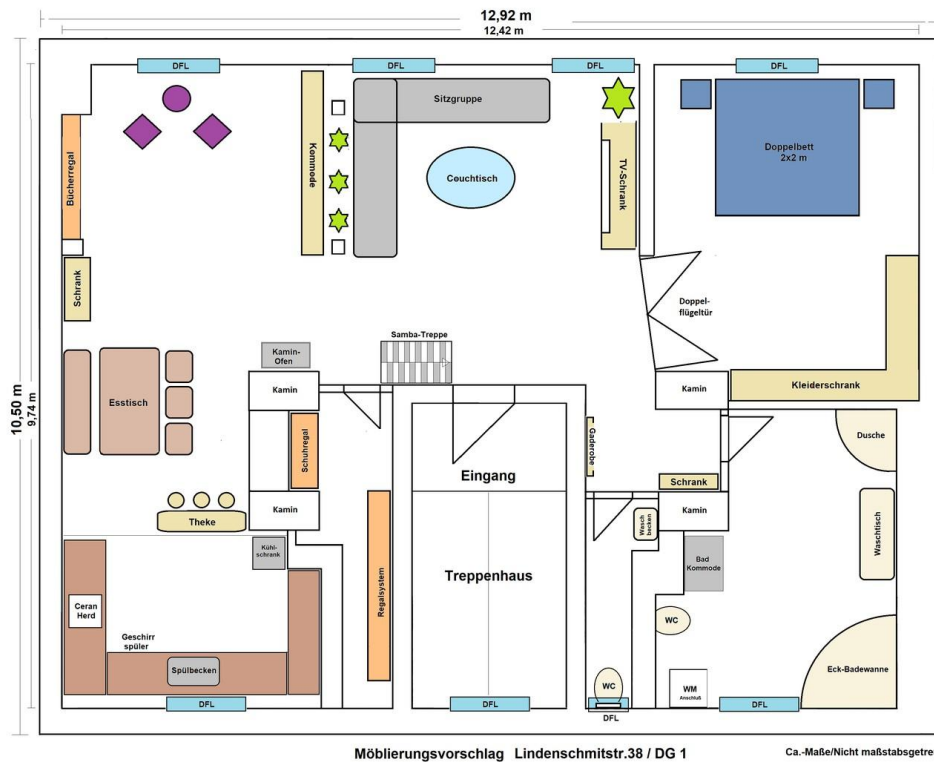


Entfernungen

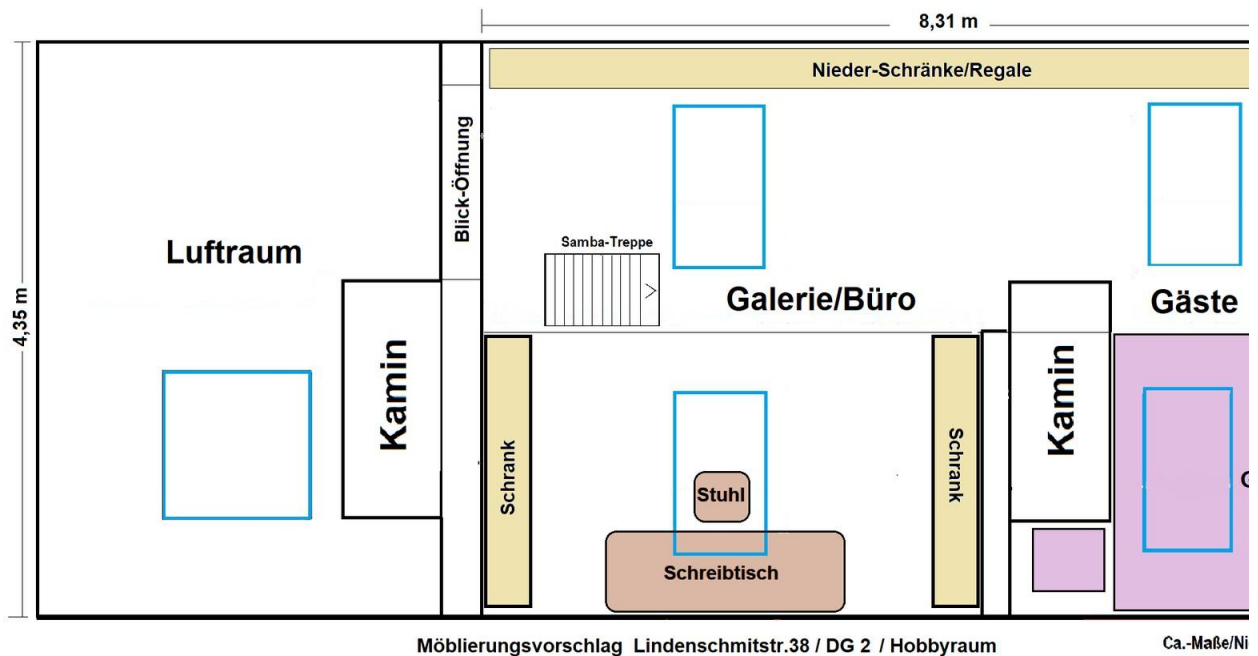


Luftbild Bebauung

# Exposé - Grundrisse

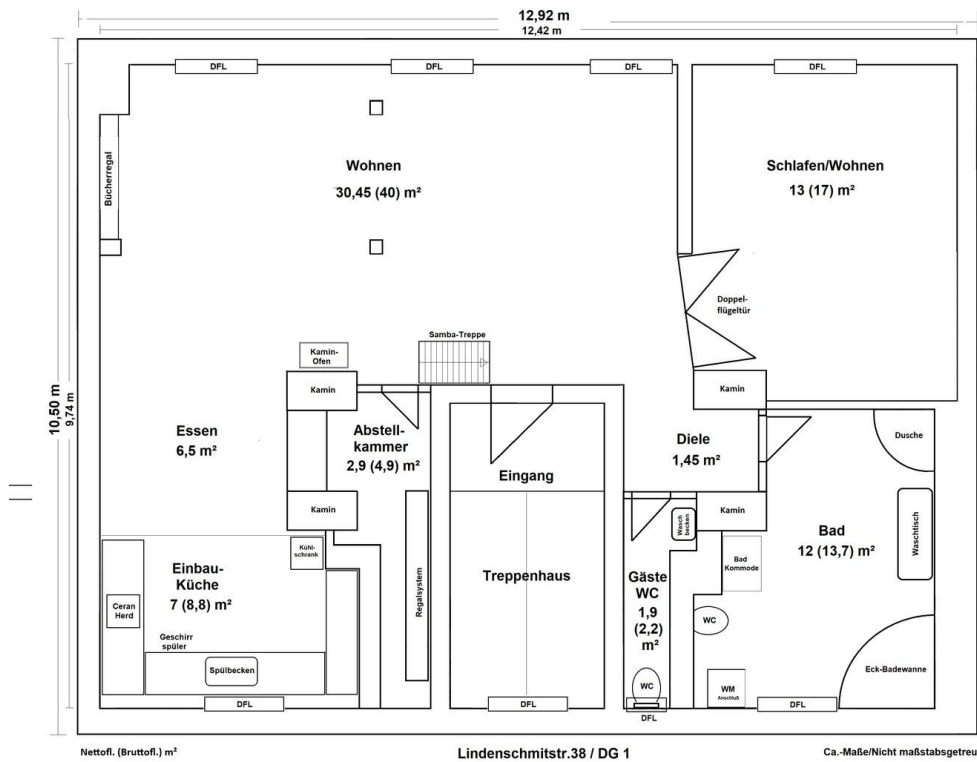


Ebene 1 Möbliervorschlag

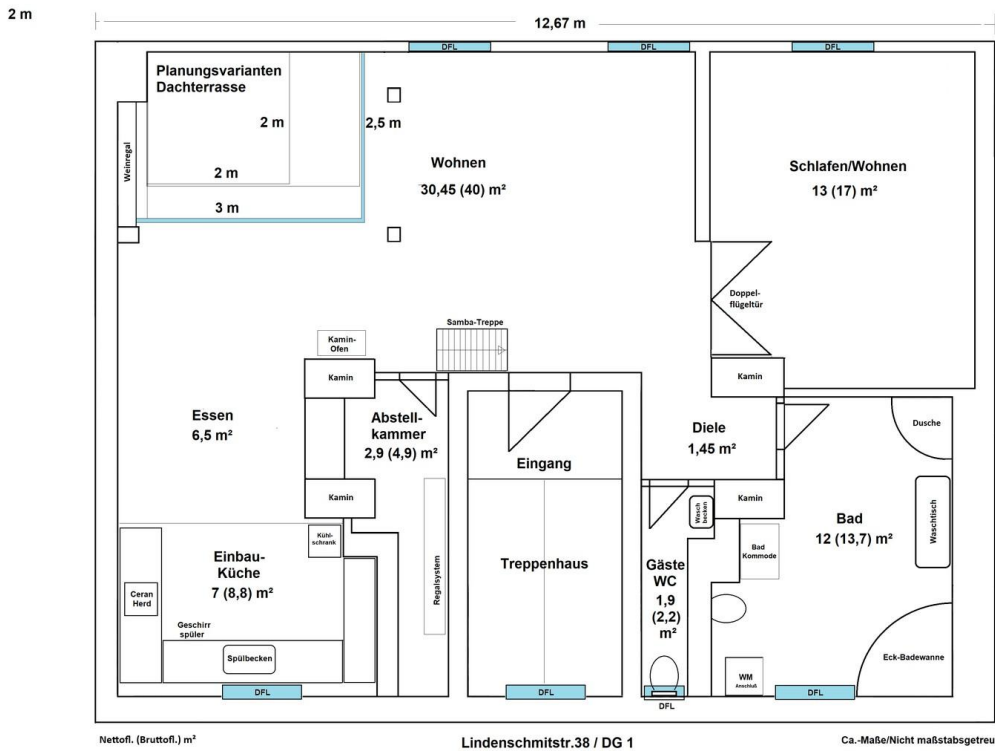


Ebene 2 Möbliervorschlag

# Exposé - Grundrisse



Ebene 1 Plan



Ebene 1 Variante Dachterrasse

