

# Exposé

## Wohnung in München

**Klein, aber fein: helle, gut geschnittene Wohnung mit Westbalkon am Luitpoldpark**



Objekt-Nr. OM-310145

### Wohnung

Verkauf: **140.000 €**

80809 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahmedatum	01.10.2024
Zimmer	1,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	37,20 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	224 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir (familiäre Eigentümer) bieten maklerfrei ab dem 1.10.2024 eine bezugsfertige, sehr gut geschnittene, barrierefreie und helle Wohnung mit ca. 37,20 qm Wohnfläche (3. OG, 2 Aufzüge, Einbauküche, großer überdachter Westbalkon, großer Tiefgaragenstellplatz) in direkter Nachbarschaft zum Luitpoldpark an. Die Wohnung besticht vor allem durch ihren idealen Grundriss. Die Wohnung ist ab 1.10.2024 bezugsfrei und lässt sich ggf. gut vermieten.

Die Wohnung liegt in einer großen, gut gepflegten, 1967 (in massiver Bauweise) errichteten Wohnanlage auf einem großen Grundstück zwischen Luitpoldpark und der Schleißheimerstraße im nördlichen Teil des begehrten Münchner Stadtteils Schwabing.

Der Tiefgaragenplatz kann gesondert und kosteneffektiv vermietet werden.

Das monatliche Hausgeld ist niedrig und beträgt für Wohnung 224 € (incl. 92,50 € Erbpachtzins) und für den Garagenstellplatz 34 € (incl. 6,52 € Erbpachtzins).

Der attraktive Kaufpreis von 140.000 € (VB) beruht darauf, dass das Eigentum an der Wohnung und des Wohngebäudes auf Basis eines Erbpachtvertrages, der bis Ende 2041 läuft, befristet ist. Am Ende der Erbpachtzeit (31.12.2041) geht das Eigentum an der Immobilie ohne Wertausgleich an den Erbpachtgeber (Eigentümer des Grundstückes) über.

## Ausstattung

Über die Diele (mit genügend Platz für Stauraum), gelangen Sie in den Wohn-/ Schlafbereich. Der Wohn-/Schlafbereich ist durch die großzügige, bodentiefe Fensterfront sehr hell und freundlich, verbunden mit einem loggiaähnlichem Balkon. Der Balkon schützt vor direkter Sonneneinstrahlung und zu großer Wärme. Die Einbauküche ist zum Wohnbereich hin offen. Besonders schön ist der große, überdachte und windgeschützte Westbalkon mit Markise und Pflanztrog. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Zur Wohnung gehört eine separate, trockene Abstellkammer (ca. 4 qm) im Etagenflur ggü. der Wohnungseingangstür.

Im Keller der Wohnanlage befinden sich der Zugang zur Tiefgarage sowie Gemeinschaftsräume (Entsorgung, großer Fahrradkeller mit eigenem Zugang sowie mehrere Waschmaschinen und Trockner).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Wir können nur auf Zuschriften reagieren und Besichtigungstermine vereinbaren, wenn die Liquidität zuvor glaubhaft belegt wird (durch Einkommensnachweis, nachvollziehbare Angaben zu Vermögenswerten oder schriftliche Kreditzusage einer Bank).

## Lage

Die Wohnung liegt in einer großen, gut gepflegten, 1967 (in massiver Bauweise) errichteten, baumbestandenen Wohnanlage auf einem großen Grundstück zwischen Luitpoldpark und der Schleißheimerstraße im nördlichen Teil des begehrten Münchner Stadtteils Schwabing. Die Lage ist nicht nur für Autofahrer sehr verkehrsgünstig: Universitäten, Kinos, Englischer Garten, Olympiapark, Hauptbahnhof usw. sind dank U- & Trambahn (direkte Nähe zur U- und Tramstation Petuelring) schnell zu erreichen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	186,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohn-/Schlafraum mit Stellwand

# Exposé - Galerie



Wohnen / Essplatz / Küche



Wohnen / Essplatz / Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick vom Westbalkon

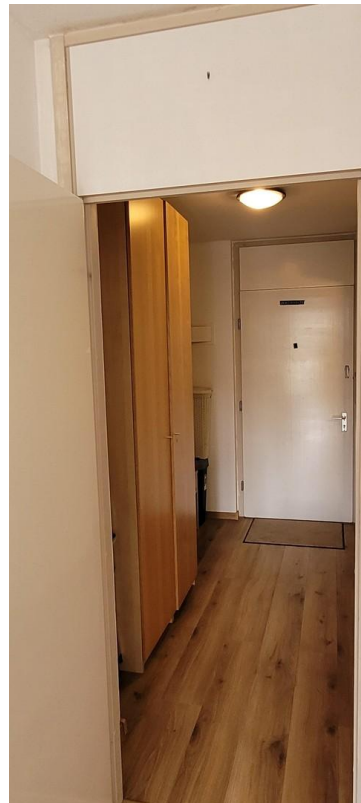
# Exposé - Galerie



Westbalkon mit Bäumen



Diele: Blick zur Wohnungstür



Diele: Platz für Stellflächen

# Exposé - Galerie



Diele mit Tür zum Bad



Bad & WC (& Waschmaschine)

# Exposé - Galerie



Breiter und tiefer Westbalkon



Balkon windgeschützt & Markise



Balkon mit großem Pflanztrog



# Exposé - Galerie

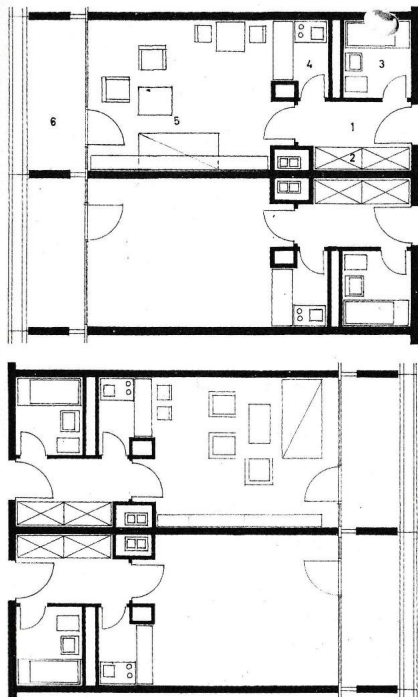


Separate Abstellkammer



Flur vom Aufzug zur Wohnung

# Exposé - Grundrisse

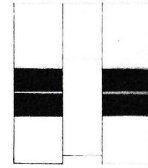
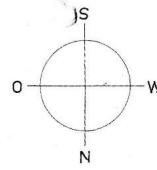


TYP C

TYP B

TYP H

TYP G



WOHNUNGSTYPEN B, C, G, H

1-ZIMMERAPPARTEMENT	37.28 qm
WOHN- UND NEBENRÄUME	29.66 qm
LOGGIA	7.62 qm

1 FLUR	3.34 qm
2 NISCHE FÜR SCHRÄNKE	1.75 qm
3 BAD/WC	3.46 qm
4 KÜCHE	3.10 qm
5 WOHN-SCHLAFZIMMER	18.01 qm
6 LOGGIA	7.62 qm

M: 1/100

# Exposé - Grundrisse

GESAMTGRUNDRISS  
1-14 OBERGESCHOSS +

\* IM ERDGESCHOSS STATT DER LOGGIEN  
TERRASSEN IM MINDESTENS DER GLEI-  
CHEN GRÖSSE.

