

# Exposé

## Terrassenwohnung in München

**2-Zimmer-Gartenwohnung in grüner, ruhiger Lage im  
Glockenbachviertel, \*\* Reserviert \*\***



Objekt-Nr. OM-320461

**Terrassenwohnung**

Verkauf: **715.000 €**

Ansprechpartner:  
Hr. Lainer

Geyerstraße 50  
80469 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,34 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	36.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Sehr schöne, moderne, helle 2-Zimmer-Wohnung mit Garten-Terrasse in großzügiger, grüner und ruhiger Wohnanlage (vom Straßenlärm abgeschirmt),
- überdachte Südost-Terrasse (am Wohnzimmer) und umlaufender privater Gartenanteil (Sondernutzungsrecht), durch eine Hecke umgrenzt, ein sichtgeschützter Rückzugsraum im Freien,
- einladender Flur mit Tageslicht und praktischer Abstellnische,
- großzügiges, helles Wohnzimmer mit 2 großen Fenstertüren um's Eck
- Küche mit eigenem Fenster, zum Wohnzimmer halboffen,
- mit kompletter, weißer Einbauküche (L-Form), Siemens-Einbaugeräte (Herd und Geschirrspüler im Juli 2024 erneuert),
- Schlafzimmer mit Echtholz-Parkett Eiche in Riemenform,
- weißes Bad mit Wanne und Handtuchheizkörper, Platz und Anschluss für Waschmaschine
- zusätzliches Gäste-WC.

## Ausstattung

- Gehobene Ausstattung, z. B. Video-Türsprechanlage, anspruchsvolle Architektur,
- Böden: große, hellgraue Fliesen, diagonal verlegt (alle Räume außer Schlafzimmer),
- Fußbodenheizung mit Einzelraum-Regelung (Fernheizung durch Stadtwerke München),
- moderne, hochwertige Bauweise: Außenwände Ziegel mit Vollwärmeschutz, energiesparend und wohngesund,
- Rollläden vor allen Fenstern/Fenstertüren,
- Aufzug,
- Kellerraum mit privatem Stromanschluss,
- gemeinschaftlich zu nutzen:  
Fahrrad-Abstellraum (von außen ohne Stufen zugänglich), Münzwaschmaschinen,
- großzügiger Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex) mit abschließbarem Schiebetor, nahe am Zugang zum Haus.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

- Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Sie sparen dadurch 26.810,- € (bei üblicher Käuferprovision von 3,57 %).
- Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, das Mietverhältnis ist vom Mieter zum 31.1.2025 gekündigt, somit ist die Wohnung ab 1.2.2025 beziehbar. Der Garagenplatz ist getrennt vermietet (Miete 140,- € p. M.), mit 2 Monaten Kündigungsfrist kündbar.
- Besichtigung nach Absprache wird gerne ermöglicht. Kontaktieren Sie mich über die entsprechende Schaltfläche, bitte mit Angabe einer Telefon-/Handy-Nummer

- Anfragen von Maklern sind nur im Auftrag von konkreten Interessenten erwünscht (kein Interesse an Exklusivvertrieb o.ä.).

## **Lage**

- Die ruhige und grüne Wohnanlage liegt zwischen der Isar (180 m entfernt) und dem Westermühlbach (20 m entfernt), an der Grenze zwischen Glockenbach- und Dreimühlen-Viertel, nahe an der Innenstadt.

- Glockenbach- und Dreimühlen-Viertel zählen zu Münchens beliebtesten Wohnvierteln. Mit schönen Gründerzeitbauten und vielen kleinen Läden, Cafés, Restaurants und Bars bieten sie ein besonderes, urbanes Flair.

- Ein Rewe-Lebensmittelmarkt befindet sich in unmittelbarer Nähe.

- Durch Renaturierung der Isar ist eine wunderschöne, naturnahe Flusslandschaft in unmittelbarer Nähe entstanden, mit attraktiven Freizeitmöglichkeiten. Der Isar-Radweg auf beiden Uferseiten bildet eine schöne Verbindung zur Innenstadt und in das Isartal im Süden.

- U-Bahnstationen Goetheplatz (U3, U6) und Kolombusplatz (U1, U7, U8) nur ca. 10 Minuten entfernt,

- Bushaltestelle (Bus 58, 68 und 132) nur 3 Minuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	87,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Flur



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer, re. Durchg. Küche



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Terrasse, Wohnzi.-Fenstertüre



# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Gäste-WC



Video-Türsprechanlage



Hauseingang



# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus (Blick nach oben)

# Exposé - Galerie



Hauseingang, links Fahrradraum



Tiefgarage und Zugang zum Haus



# Exposé - Galerie



Ein- u. Ausfahrt Tiefgarage



Tiefgaragenplatz



# Exposé - Galerie



Wohnanlage



Wohnanlage und Haus (Mitte)



# Exposé - Galerie



Terrasse u. Garten (Pfeil)



Am Westermühlbach, re. Wohnhs.



# Exposé - Galerie



Westermühlbach



Rechts Durchgang z. Wohnanlage



# Exposé - Galerie



Umgebung



Umgebung



# Exposé - Galerie



Umgebung



Renaturierte Isar nahe a. Wohn



# Exposé - Galerie



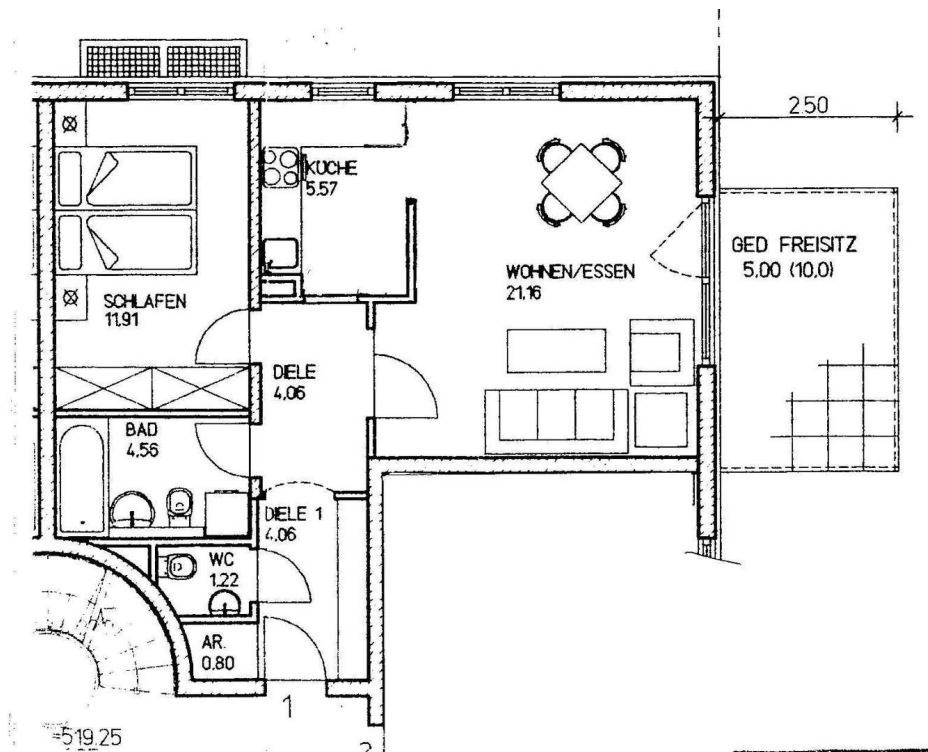
Fuß- u. Radweg an der Isar



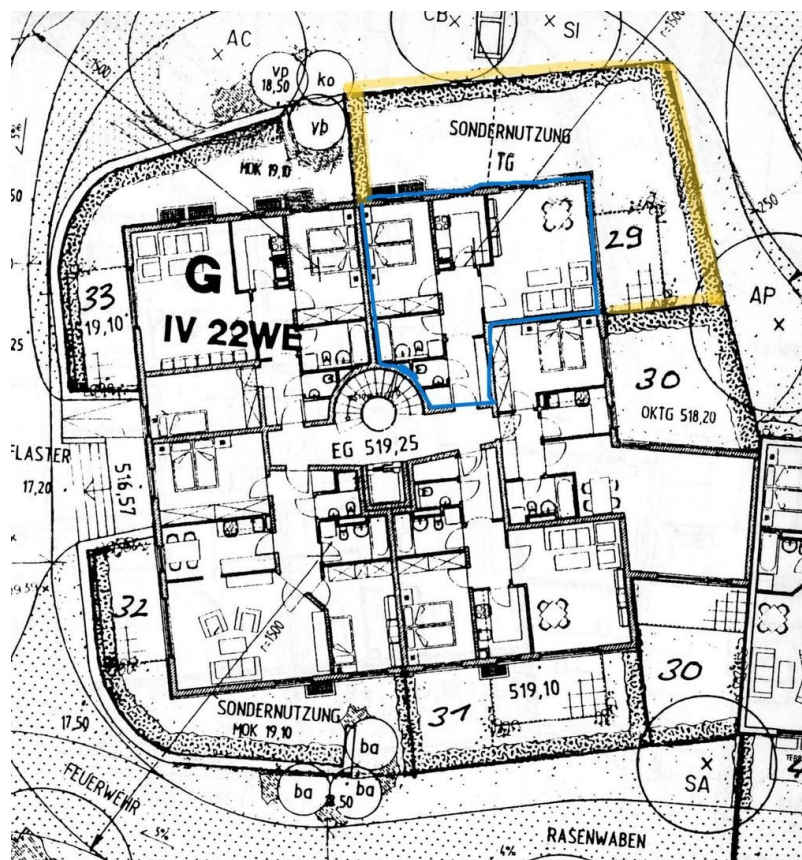
Isar u. Grünanlage



# Exposé - Galerie

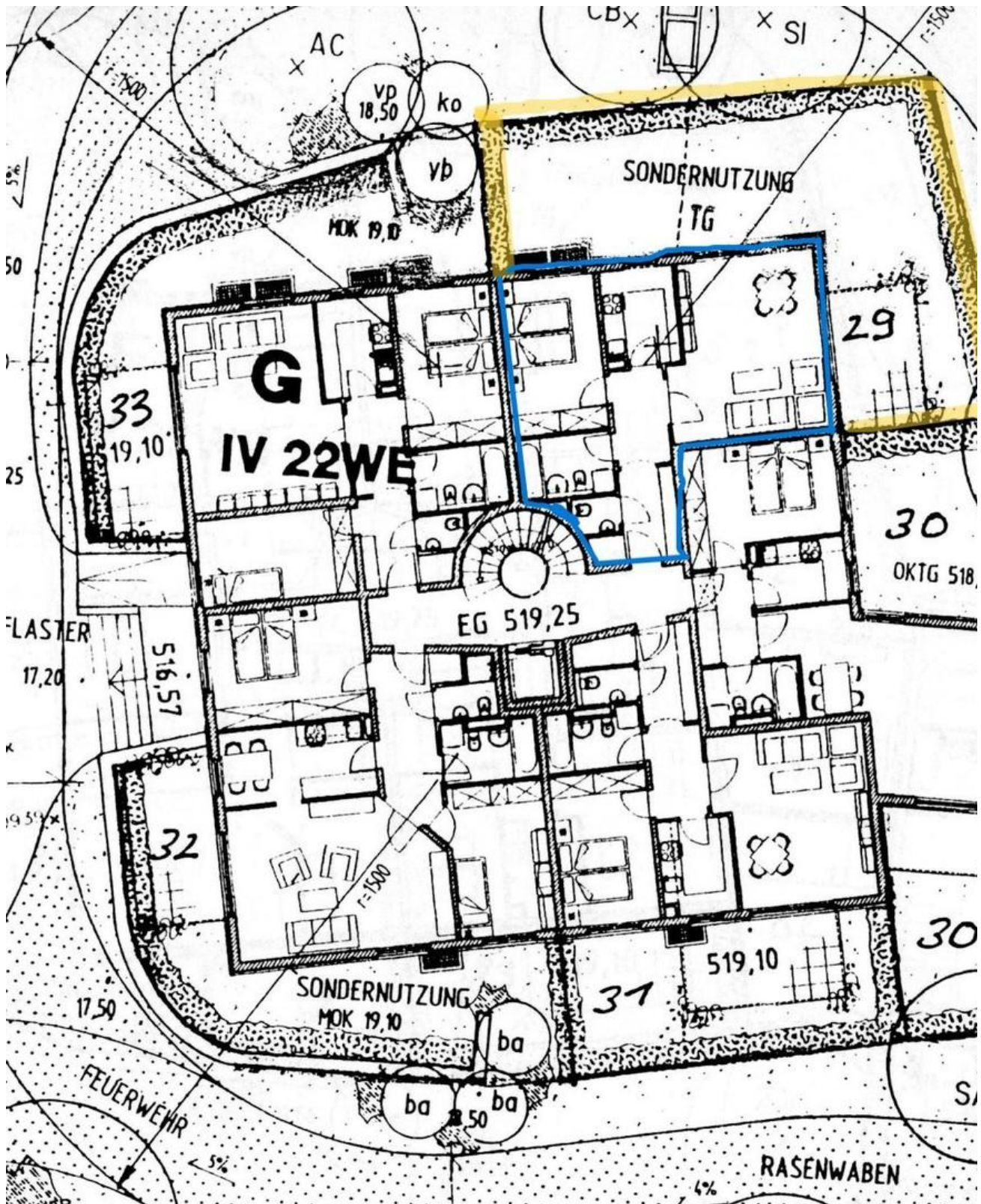


Grundriss Wohnung



Grundriss mit Gartenanteil

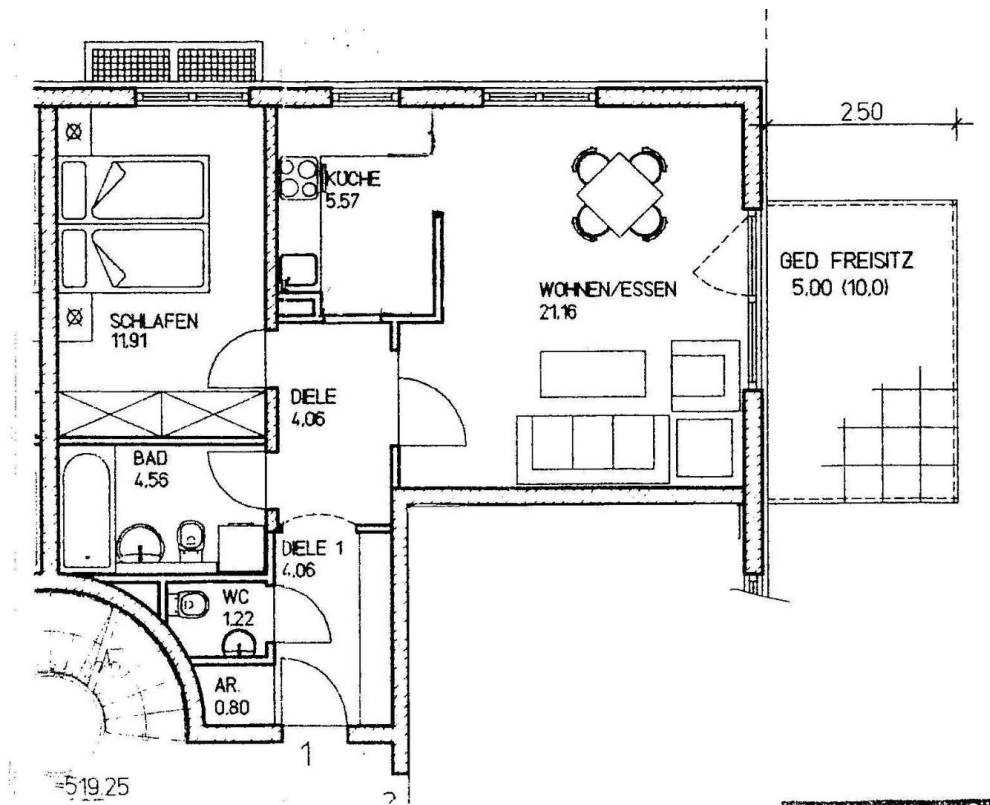
# Exposé - Grundrisse



Grundriss mit Gartenanteil



# Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung