

Exposé

Wohnung in München

Denkmalgeschützter Altbau 2,5 Zimmer in bester Lage Neuhausen



Objekt-Nr. **OM-326960**

Wohnung

Verkauf: **590.000 €**

Volkartstraße 21
80634 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1903	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	50,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	200 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unweit des beliebten Rotkreuzplatzes in Neuhausen befindet sich dieses schöne Anwesen. Der viergeschossige, neubarocke Mansarddachbau mit Zwerchhaus und reich gegliederter Stuckfassade, wurde um 1900 erbaut und steht unter Denkmalschutz. Im Jahre 2004 wurde das Objekt saniert und in Wohneigentum aufgeteilt. Die Wohnung selbst befindet sich im Hochparterre, im ruhig gelegenen Innenhof. Durch die rote und facettierte Haustüre gelangt man in den Flur mit alten Kacheln, schönen Eingangstüren mit facettierten

Holzzargen und einem handgeschmiedeten Treppengeländer. Drei gut belichtete und schöne Zimmer, eine Küche und ein Tageslichtbadezimmer sind vom Flur begehbar und ergeben einen ideal geschnittenen Grundriss. Eine besonders schöne Wohnatmosphäre schaffen die klassischen AltbauDetails, wie dem originalen Fischgrätparkett, den Kassetentüren und die über drei Meter hohen Decken. Des Weiteren gehören ein großes Kellerabteil mit Fenster, ein gemeinschaftlicher Waschraum und ein Fahrradraum zu dieser Immobilie.

Der Innenhof gehört zwar nicht exklusiv zur Wohnung, ist aber direkt an die Wohnung angrenzend und wird durch die Bewohner der Wohnung alleinig genutzt, da nur diese Wohnung im EG an den Innenhof angrenzt.

Ausstattung

- Sehr beliebte Lage in Neuhausen am Rotkreuzplatz
- Hervorragende Infrastruktur und Anbindung an den

ÖPNV

- Vielzahl von Restaurants, Kaffees und Bars in unmittelbarer Nähe
- Denkmalgeschützter Altbau mit Stuckfassade
- Klassische AltbauDetails, wie z. B. Fischgrätparkett;

drei Meter hohe Decken; Kassetentüren; Stuckfassade; Eingangsbereich mit alten Kacheln und handgeschmiedeten Treppengeländer; - Eingangstüren mit facettierten Holz

- Tageslichtbadezimmer mit Wanne
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum und gemeinschaftlicher Waschraum
- Ideale geschnittener Grundriss (auch WG geeignet)
- Drei separat begehbare Zimmer
- Seit 2024 an sehr sympathische 2er WG vermietet (Staffelmietvertrag)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Der Stadtteil Neuhausen zeichnet sich nicht nur als einer der ältesten, sondern auch als einer der schönsten und begehrtesten Stadtteile der Metropole Münchens aus. Bereichert wird dieser sowohl durch die große kulinarische Vielfalt, als auch durch das abwechslungsreiche Kulturangebot, wodurch es an Freizeitaktivitäten nicht fehlt. Das Ambiente vereint Wohnqualitäten in vielfältiger Form. Fußläufig zu erreichen ist das Schloss Nymphenburg, der Schlosskanal und diverse Restaurants und Cafés, welche zum Verweilen einladen. Darunter zählen Restaurants wie „Romans“, „Jacci“ oder das Café

„Ruffini“. Ebenso finden Sie innerhalb weniger Gehminuten alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Alles Weitere für den täglichen Bedarf befindet sich am fußläufig erreichbaren Rotkreuzplatz. Dort haben Sie Zugang zum U-Bahnnetz über die U1/U7. Außerdem erreichen Sie von hier aus mit mehreren Linien der Straßenbahn und Buslinien nahezu jede Destination der Stadt. Insgesamt zeichnet sich die Lage durch ihre hervorragend erschlossene Infrastruktur und Verkehrsanbindung aus.

Exposé - Galerie



Beste Lage in Neuhausen



Beste Lage in Neuhausen

Exposé - Galerie



Gebäude aussen



Hofzugang

Exposé - Galerie



Hauszugang



Treppenhaus Denkmal

Exposé - Galerie



Treppenhaus Denkmal



Treppenhaus Denkmal

Exposé - Galerie



Treppenhaus Denkmal



Wohnungszugang

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 2

Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3

Exposé - Galerie



Zimmer 3



Küche zum Innenhof

Exposé - Galerie



Küche zum Innenhof



Bad mit Tageslicht

Exposé - Galerie

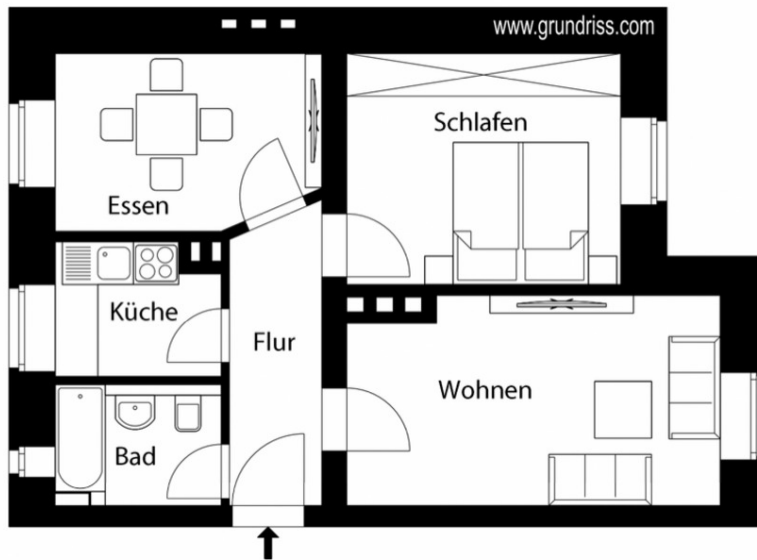


Bad mit Tageslicht



Hinterhof

Exposé - Grundrisse



Flächenaufstellung

Zimmer	voll	Wohnfläche			Nutzfläche
		zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	
Wohnen ca.	15,20				
Schlafen ca.	12,50				
Essen ca.	9,00				
Küche ca.	4,20				
Bad ca.	4,00				
Flur ca.	5,50				

Wohnfläche Gesamt ca. 50,40 Nutzfläche Gesamt 0,00

alle Daten beruhen auf Angaben des Eigentümers

