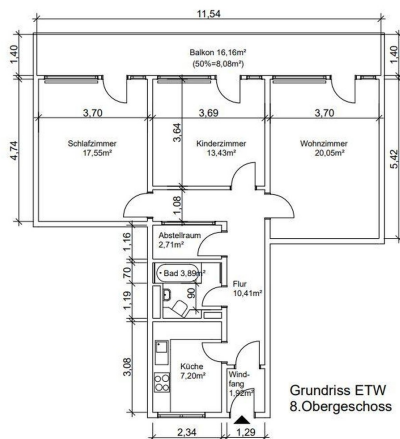


# Exposé

## Wohnung in München - Ramersdorf-Perlach

### Provisionsfrei! 3-Zimmer Eigentumswohnung + TG-Stellplatz von privat



Objekt-Nr. **OM-327377**

### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Langbürgener Str. 17  
81549 München - Ramersdorf-Perlach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	gepflegt
Etagen	8	Schlafzimmer	3
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	85,20 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	17.500 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Einmalige Gelegenheit! Nach Beendigung eines 10-jährigen Mietverhältnisses steht diese teilsanierte Wohnung nun unvermietet und somit sofort nutzbar zum Verkauf. Durch die durchdachte Raumaufteilung kann die Wohnung sowohl zum Eigennutz wie auch zur Kapitalanlage (Wohngemeinschaftskonzept) genutzt werden. Glanzpunkt dieser Wohnung ist zweifelsohne der unverbaubare Alpenblick vom Balkon des 8. Obergeschosses.

In der 3-Zimmer-Wohnung mit zusätzlichem Abstellraum wurden in den letzten Jahren diverse Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Dazu zählen u.a. die Erneuerung der Einbauküche, der Balkon- und Wohnungseingangstüren, der Fenster sowie aller Heizkörper. Im Preis inbegriffen ist auch eine komplette Badsanierung (inkl. neuer Leitungen, WC, Waschbecken, neue Fliesen, etc.) mit einem Kostenpunkt von ca. 17.000 €. Die Badsanierung wird bis Mitte Januar 2025 abgeschlossen sein. Offen sind noch die Elektrik, die Zimmertüren (die Wohnungseingangstür wurde bereits erneuert) und gegebenenfalls der Laminatboden. Findige Handwerker finden hier ihr nächstes Vorhaben.

Das Highlight dieser Wohnung ist der über 11 Meter lange Balkon, der die 3 Zimmer miteinander verbindet und ebenfalls in den letzten Jahren einer kompletten Sanierung unterzogen wurde. Atemberaubende Sonnenuntergänge und ein traumhafter Blick auf die Alpen aus dem 8. Obergeschoss laden zum Verweilen ein. Durch die gute Verkehrsanbindung ist es auch nur ein Katzensprung auf die Salzburger Autobahn in Richtung Berge oder einem Ausflug zu den zahlreichen Seen. Der Gemeinschaftsgarten umfasst einen Spielplatz und diverse Sitzmöglichkeiten. Neben den bereits genannten Modernisierungen, welche auch den Aufzug umfassen, sind für 2025 weitere Maßnahmen zur Balkon-/ Laubengänge - und Fassadensanierung geplant.

Zu der Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz. Mit nur einem benachbarten Stellplatz wird das Rangieren sowie Ein- und Aussteigen deutlich erleichtert. Der Kaufpreis des Stellplatzes liegt bei 17.500 €.

(Kaufpreis Wohnung 499.000 € + Kaufpreis TG-Stellplatz 17.500 € = 516.500 €.

Der Energieausweis bezieht sich auf den Bedarf des Gebäudes. Aufgrund der genannten Modernisierungen (neue Türen und Fenster) liegen die Verbrauchswerte der Wohnung deutlich niedriger.

Energieverbrauchsausweis: Klasse "D" 112kWh/(m2.a), Nah-/Fernwärme von 2015.

Wir empfehlen das Objekt und die Lage vorab zu besichtigen. Besichtigungstermine für die Wohnung sind zwischen Freitag und Sonntag möglich. Melden Sie sich dazu bitte per Mail.

Zudem bitten wir ausdrücklich darum, von Makleranfragen abzusehen.

## Ausstattung

Die Küche wurde vor. ca. 4 Jahren erneuert.

Die Fenster und Türen der Zimmer in Richtung Balkon verfügen über elektrische Jalousien und können vollständig abgedunkelt werden.

Der 2,7 qm<sup>2</sup> große Abstellraum kann perfekt als Stauraum oder auch zur Installation der Waschmaschine genutzt werden. Im Zuge der Badsanierung wurden die notwendigen Anschlüsse verlegt.

Das knapp 4qm<sup>2</sup> große Bad wird derzeit kernsaniert und bis Mitte Januar fertiggestellt. Dies beinhaltet die Erneuerung aller Leitungen, der Elektrik und der gesamten Badausstattung inkl. Fliesen. Anstatt der Badewanne wird eine begehbare Dusche mit gefliester Duschtasse installiert.

Wie bereits geschildert, benötigen die Elektrik, die Zimmertüren sowie ggf. der Laminatboden weitere Zuneigung.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

**Lage**

Die zusammengelegten Stadtteile Ramersdorf und Perlach decken alle Bereiche des täglichen Lebens wie Schulen, Ärzte oder Kitas ab. Die vielen Parks, das benachbarte Michaelibad sowie diverse Bezirkssportanlagen zeichnen die Gegend als sehr familienfreundlich mit hohem Freizeitwert aus.

**Infrastruktur:**

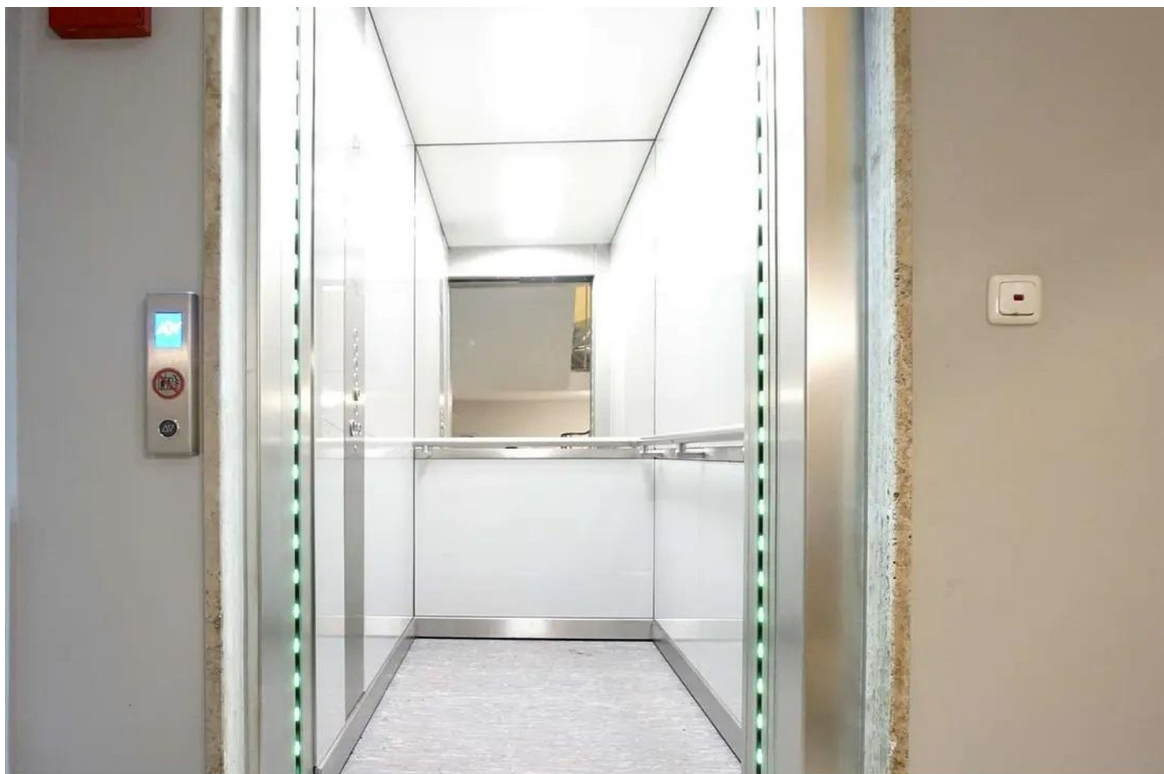
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	112,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)



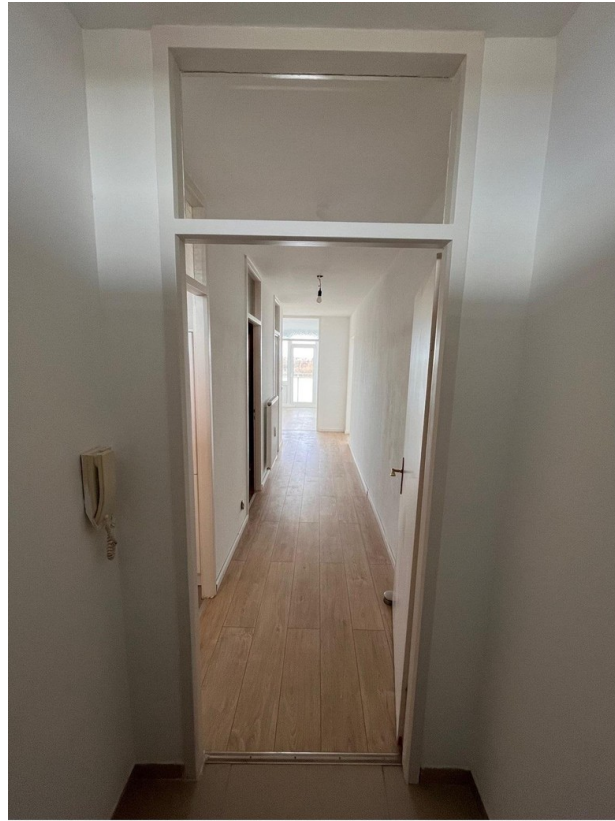
## Exposé - Galerie



**Aufzug (erneuert in 2020)**

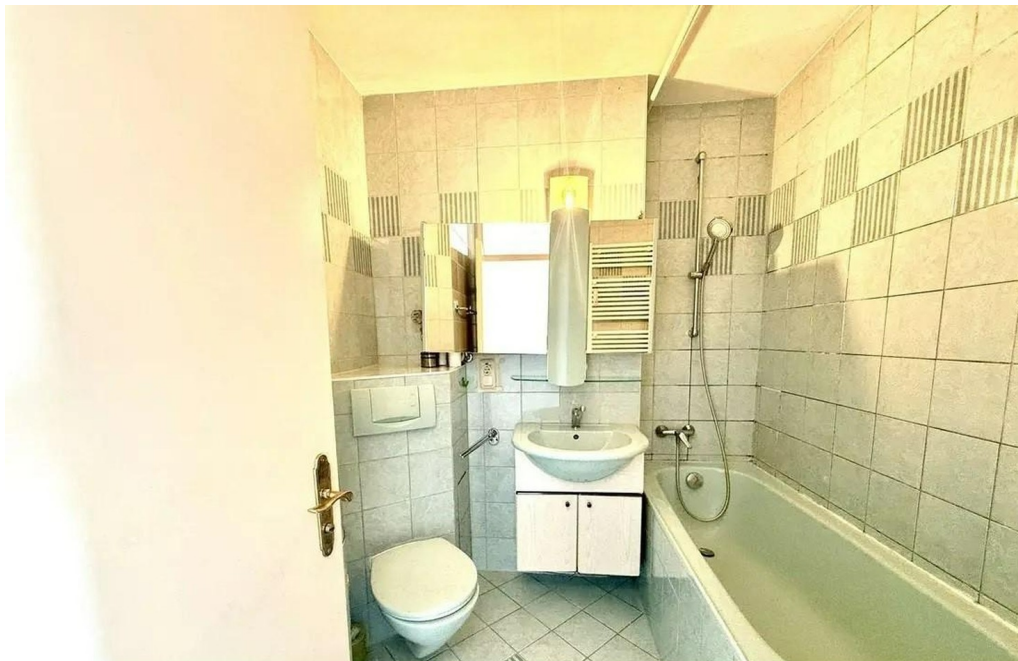
Aufzug (modernisiert)

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich / Windfang 1,92m<sup>2</sup>

Eingang mit Windfang



Badezimmer 3,89 qm<sup>2</sup> derzeit in Sanierung

Bad (derzeit in Vollsanieung)



# Exposé - Galerie



Flur 10,42m<sup>2</sup> mit Blick auf Schlafzimmer links + Schlafzimmer mitte

Flur



Schlafzimmer links 17,55 qm<sup>2</sup>

Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer mitte 13,43 qm<sup>2</sup>

Kinderzimmer



Wohnzimmer rechts 20,05 qm<sup>2</sup>

Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



Balkon 16,16 qm<sup>2</sup> (50% = 8,08 qm<sup>2</sup>)

Balkon



Flur mit Blick in Richtung Eingang

Flur mit Blick auf Eingang



Ausblick vom Wohnungsbalkon (im 8. OG)

Ausblick Balkon 1



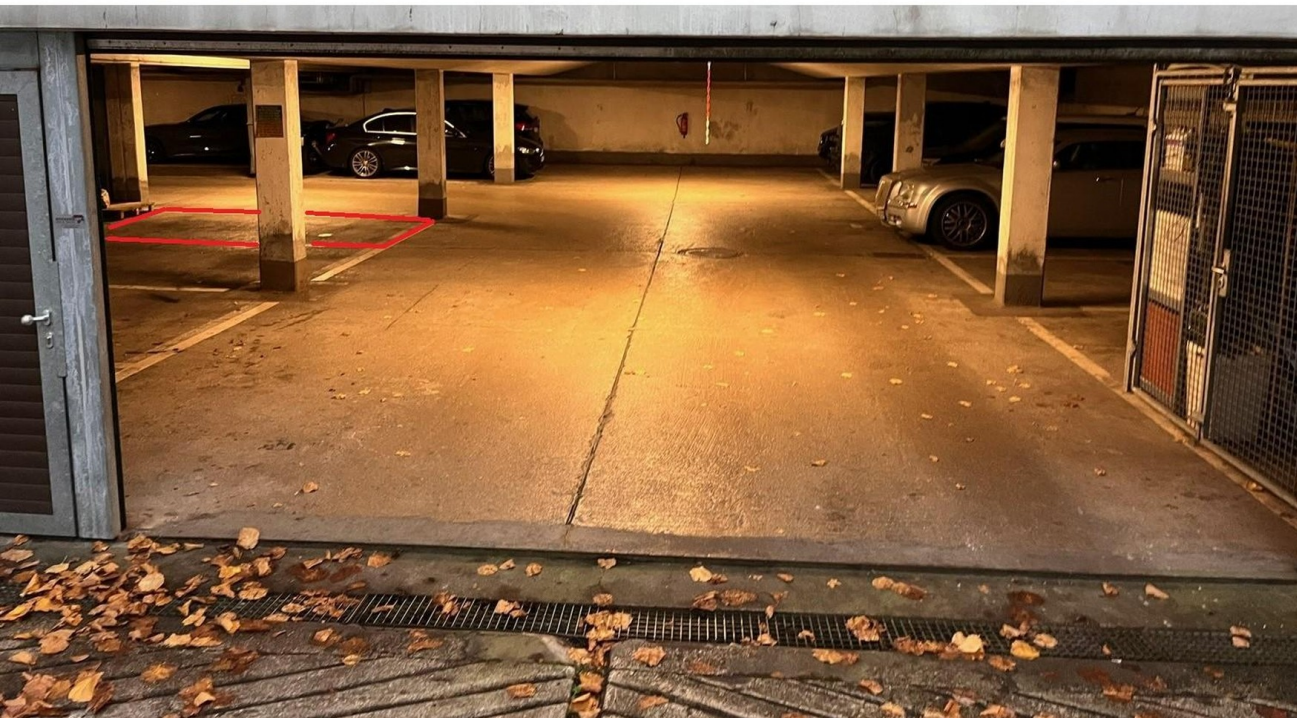
# Exposé - Galerie



Ausblick vom Wohnungsbalkon (im 8. OG)

Ausblick Balkon 2

## Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Tor und Funk-Öffner



Tiefgaragenstellplatz

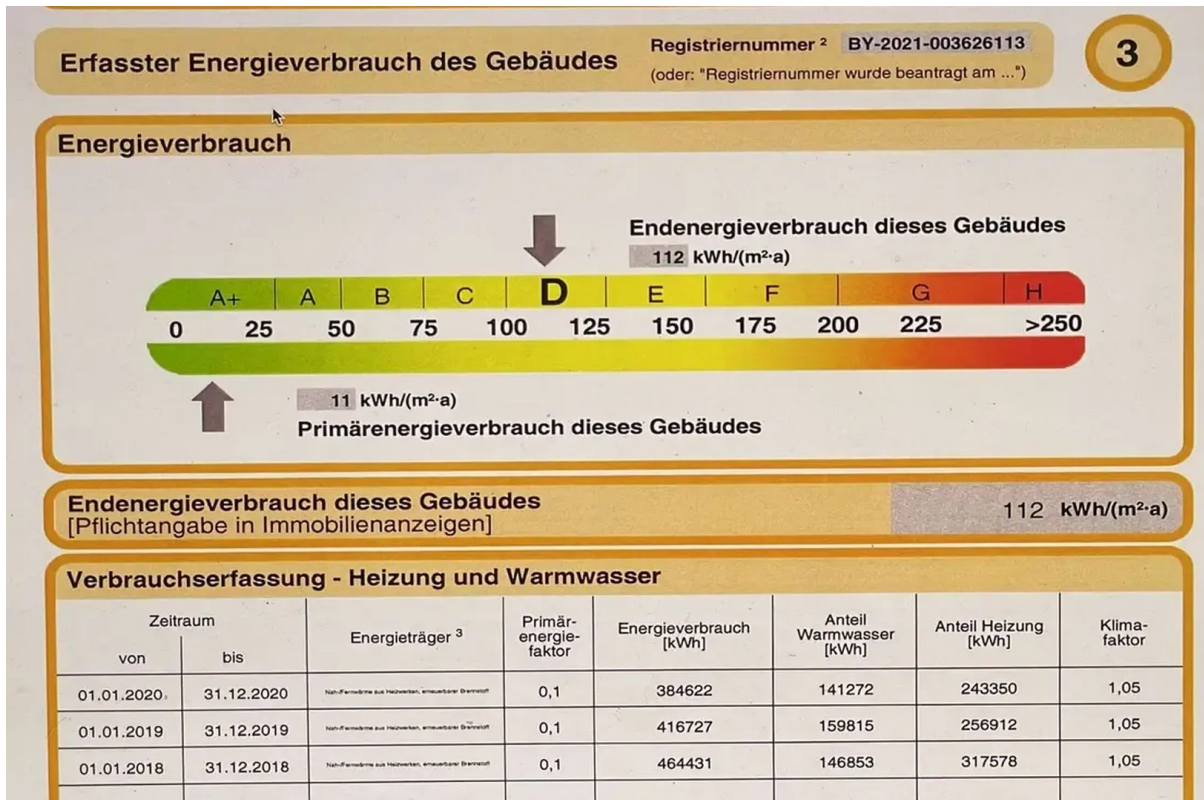


# Exposé - Galerie



Küche 7,2 qm<sup>2</sup>

Küche



Energieausweis



# Exposé - Galerie



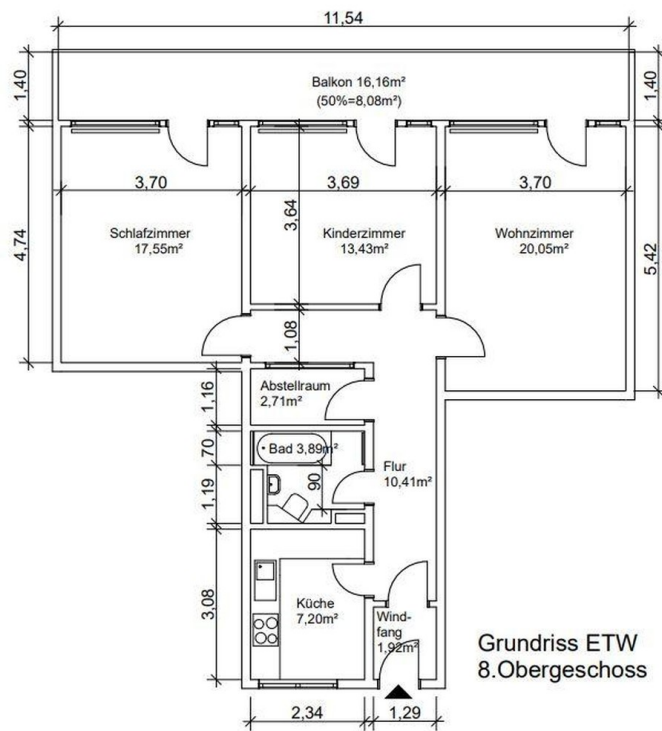
Gebäude Außenansicht 1



Gebäude Außenansicht 2



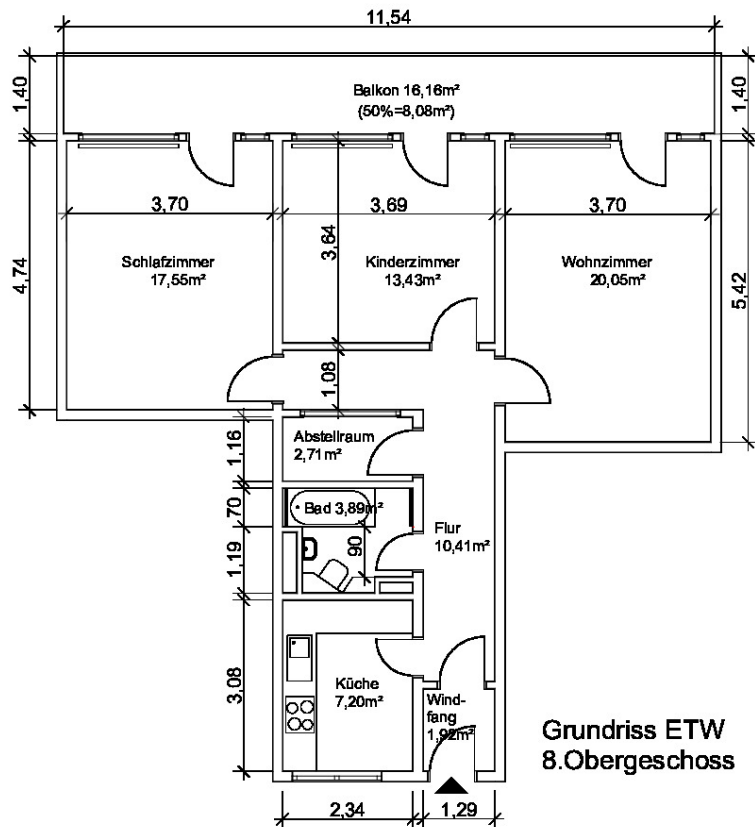
# Exposé - Grundrisse



Grundriss ETW  
8.Obergeschoss

Grundriss

# Exposé - Grundrisse



## Wohnflächenermittlung:

\*ermittelt nach WoFIV

Windfang	1,92m <sup>2</sup>
Flur	10,41m <sup>2</sup>
Küche	7,20m <sup>2</sup>
Bad	3,89m <sup>2</sup>
Abstellraum	2,71m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	17,55m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	13,43m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	20,05m <sup>2</sup>
Balkon (50%)	8,08m <sup>2</sup>
<b>Gesamt:</b>	<b>85,24m<sup>2</sup></b>

## Adresse Objektstandort:

Langbürgener Straße 17  
81549 München

## Planinhalt:

Grundriss Etagenwohnung  
M1:100  
8.Obergeschoss