

Exposé

Wohnung in München

Menterschwaige/Harlaching, bez.-freie 2-Zi. Wohnung in kleinem MFH in guter Lage - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-328734

Wohnung

Verkauf: **425.000 €**

81545 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	59,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	10
Hausgeld mtl.	354 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bebauung:

Das ca. 1020 m² große Eckgrundstück ist bebaut mit einem kleinen Mehrfamilienhaus mit 2 Geschossen und ausgebautem Dachgeschoß. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (GdWE) besteht aus 10 Wohnungen und zwar 4 Wohnungen im Erdgeschoß, 4 Wohnungen im 1. OG und 2 Dachgeschoßwohnungen.

Das Gebäude wurde 1984 neu errichtet und befindet sich aktuell in augenscheinlich gutem Erhaltungszustand.

Bezugsfreie Wohnung:

Die angebotene Wohnung liegt im 1. OG zur Gartenseite und besteht aus 2 Zimmern, Diele, tagesbelichteter Küche, Bad mit WC, sowie Balkon mit einer Wohnfläche von ca. 59 m². Weiter gehört zur Wohnung ein abgeschlossener Kellerraum.

Tiefgaragen-Stellplatz :

PKW-Stellplatz in der Tiefgarage. Hierbei handelt es sich rechtlich um Sondereigentum mit eigenem Grundbuchblatt.

Daten zur Wohnung:

Wohngeld lt. Wirtschaftsplan 2025 vom 10.09.2024:

Demnach gerundet auf monatlich 354,-- EUR insgesamt bruttowarm

inkl. Zuführung zur Instandhaltungsrücklage (IHR).

Die Werte im Einzelnen (monatlich gerundet):

Wohngeld ohne IHR = 312,-- EUR, darin enthalten

nicht umlagefähige Kosten = 108,-- EUR

Zuführung zur IHR = 42,-- EUR

Grundsteuer:

Derzeit jährlich 284,32 EUR; dieser Betrag ist im vorgenannten Wohngeld nicht enthalten.

Instandhaltungsrücklage der WEG:

Per 31.12.2023 = 42.312,42 EUR.

Zuführung 2024 lt. Wirtschaftsplan 2024 zusätzlich 6.000,-- EUR.

Aktuell sind keine größeren Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen.

In jüngerer Vergangenheit durchgeführte größere Instandhaltungsmaßnahmen:

2018:

Balkonsanierung und Erneuerung der DUPLEX Plattformprofile (TG 13) in hochwertiger Aluminium-Ausführung „AluLongLife“.

2021/2022:

Sanierung der Fassaden- und Fenster (außen).

Energieausweis:

Der letzte Energieausweis ist abgelaufen. Lt. Angabe der Hausverwaltung ist ein neuer Energieausweis beauftragt und in Arbeit, liegt jedoch aktuell noch nicht vor, wird jedoch schnellstmöglich vorgelegt.

Umfangreiche Objektunterlagen:

Bei konkretem Kaufinteresse können aussagekräftige Objektunterlagen zum Grundstück zur Verfügung gestellt werden. Ich bitte jedoch um Verständnis, dass diese Dokumente zur Wahrung der Privatsphäre der Beteiligten und aus Datenschutzgründen nur an Personen herausgegeben werden, welche ich vorher z.B. bei einer Besichtigung persönlich kennen lernen konnte.

Ausstattung

Ausstattung der Wohnung:

Heizung und Warmwasser:

Zentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Energieträger Gas.

Decken, Wände:

In den Zimmern durchgehend geputzte Wände und Decken, weiss gestrichen.

Fenster:

Holzfenster aus Edelholz, naturlasiert mit Isolierverglasung. Zum Garten großes Panoramafenster in bodentiefer Ausführung mit Schiebeelement als Zugang zum Balkon.

Die Fensterflügel überwiegend mit Dreh-/ Kippbeschlag in Aluminiumausführung. Alle Fenster sind mit Kunststoffrolläden, Farbe hellgrau, ausgestattet.

Türen:

Wohnungseingangstür mit Metallzarge, Türblatt in Holz (Eiche hell).

Innentüren mit Holzumfassungszargen und Türblättern aus Holz (Eiche hell). Die Türbeschläge an den Innentüren in Messing-Ausführung.

Fliesen:

Bad: Wände deckenhoch mit großformatigen Wandfliesen (1. Wahl) ausgeführt. Fußboden mit großformatigen Fliesen in derselben Farbe (s. Fotos) gefliest.

Küche: Fliesenspiegel im Arbeitsbereich. Boden in denselben Fliesen wie im Bad ausgeführt.

Bodenbeläge:

In den Zimmern, im Flur Teppichboden. In der Küche und im Bad Fliesenbelag (siehe bei Fliesen).

Küche:

Tagesbelichtete Küche mit kleinem Essplatz (Wandtisch) für 2 Personen. Zur Küche gehört eine L-förmige Einbauküche (Farbe hellgrau). Die Küchenmöblierung besteht aus Ober- und Unterschränken, Nirostaspüle, Edelstahl-Abzugshaube und 4-Platten Elektroherd mit Cerankochfeld und Backofen. Weiter vorhanden ist eine Einbau-Waschmaschine und ein Geschirrspüler.

Sanitärobjekte:

Sanitärfarben weis.

Bad:

Bad mit Badewanne, Handwaschbecken, wandhängendes WC mit Kunststoffstuhlsitz und Wasserspülkasten, Wandspiegel (ca. 100 x 70 cm).

Keller:

Abschließbarer Keller vorhanden.

Instandhaltungszustand:

Das Gemeinschaftseigentum befindet sich augenscheinlich in gutem Zustand. Die Wohnung befindet sich derzeit in unrenoviertem, jedoch in gepflegten Zustand, sodass auch ein sofortiger Bezug ohne Weiteres möglich wäre.

Fußboden:

Teppichboden, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Hinweis zum Kaufpreis:

Dieses Angebot ist bis zum Abschluss eines Kaufvertrag stets freibleibend. Damit ist gemeint, dass der Verkäufer jederzeit und in jedem Stadium etwaiger Kaufvertragsverhandlungen mit einem bestimmten Kaufinteressenten an einen anderen Kaufinteressenten verkaufen kann. Sollten mehrere Kaufangebote von Kaufinteressenten eingehen, hat der Verkäufer u.a. das Recht, ein privates Bieterverfahren zur Ermittlung eines endgültigen Kaufpreises durchzuführen.

Beim vorstehenden Angebot handelt es sich um einen privaten Verkauf durch den Eigentümer. Insofern ist dieses Angebot provisionsfrei.

Makler sind und werden vom Eigentümer nicht beauftragt. Trotzdem mögliche „Drittangebote“ zu diesem Objekt sind vom Eigentümer nicht autorisiert. Die Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist ohne schriftliches Einverständnis des Eigentümers nicht erlaubt.

Wichtige Hinweise:

Die Wohnung wird vom Eigentümer - wie bei gebrauchten Immobilien üblich - im gegenwärtigen, dem Käufer durch Besichtigung bekannten Zustand, unter Ausschluss der Gewährleistung verkauft („wie gesehen und besichtigt“). Die Wohnung wird miet- und bezugsfrei und besenrein vereinbarungsgemäß lt. Kaufvertrag übergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass einzelne Immobilienportalbetreiber ohne Zustimmung des Eigentümers / Anbieters das Exposé inhaltlich verändern bzw. mit fremden Inhalten ergänzen, ohne dass zweifelsfrei erkennbar ist, dass solche Veränderungen nicht vom Eigentümer / Anbieter stammen; ggf. auch verbunden mit entsprechenden Links zu Drittanbietern die wir nicht kennen und auch nicht empfehlen. Der Eigentümer / Anbieter distanziert sich hiermit von solchen Exposéveränderungen durch Immobilienportalbetreiber, so dass allein das dem Kaufinteressenten vom Eigentümer direkt übermittelte bzw. zugesandte Exposé maßgeblich ist.

Lage

81545 München-Harlaching (Ortsteil Menterschwaige):

Harlaching ist eine der vornehmsten und exklusiven Wohnlagen in München. Das begehrte Villenviertel befindet sich im Südosten und liegt naturnah eingebettet zwischen dem Isarhochufer, den weiten Waldflächen des Perlacher Forstes und dem Tierpark Hellabrunn.

Lage:

Das Grundstück/Mehrfamilienhaus liegt in einer kleinen Anlieger-Seitenstraße umgeben von altem Baumbestand mit viel Grün. Lage unweit der „Großhesseloher Brücke“ am Isar-Hochufer („Hochleite“), mit wenigen Minuten Fußweg zu den Isarauen, wenige Minuten Radweg zum Biergarten „WaWi“ Waldwirtschaft Großhesselohe und zum Gutshof Menterschwaige und wenige Minuten Fußweg zur Tram-Haltestelle „Schilcherweg“ (TRAM 25). Die Wohnung im 1. OG. ist überwiegend zum Garten hin orientiert. Vorherrschende Himmelsrichtung ist ca. Süd-Ost-Ost (SOO).

Öffentliche Verkehrsmittel ÖPNV:

Gute Anbindung: Ca. 240 m Entfernung bis zur TRAM-Haltestelle „Schilcherweg“ (TRAM 25, Max-Weber-Platz über Wettersteinplatz (U1) oder nach Grünwald)

Nach kurzer Fahrt (11 Minuten nach Fahrplan) ist der Wettersteinplatz (U1) erreicht. Dort besteht eine sehr gute Anbindung an das Münchner S- und U-Bahnnetz (U1, Fahrzeit bis Hbf nach Fahrplan weniger als 10 Minuten). Die fahrplanmäßige Fahrzeit zum Münchner Hauptbahnhof beträgt insgesamt weniger als 1/2 Stunde, zum Marienplatz auch ca. 30 Minuten und zum Flughafen München ca. 1 Stunde.

Individualverkehr:

Gute Anbindung über die Geiseltalstraße und Grünwalder Str. zum „Mittleren Ring“ (ca. 4,6 Km) und weiter zur City (ca. 3,5 Km). Die Fahrzeit beträgt bei störungsfreiem Verkehr in die City ca. 15-20 Minuten. Über Ring- und Ausfallstraßen erreicht man auch gut die A8 oder die A95. Im benachbarten Villenvorort Grünwald ist man mit dem Auto am Marktplatz (Zentrum) in ca. 8 Minuten.

Infrastruktur:

Gute Infrastruktur: Mehrere Kindertagesstätten in wenigen Minuten Entfernung, z.B. Hänsel + Gretel KiTa GmbH (2 Min. Fußweg, sozusagen um die Ecke).

Diverse Schulen in ca. 10-15 Minuten mit dem Rad.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bioläden finden sich in der Nähe. Die medizinische Versorgung wird u.a. auch durch das unweit gelegene Klinikum Harlaching gewährleistet.

Harlaching bietet insgesamt eine sehr gute Ausgangslage für Freizeitvergnügen aller Art, auch im Münchner Umland. Besonders der Perlacher Forst bietet in dem ohnehin sehr grünen und ruhigen Viertel alles, was man für naturnahe Aktivitäten braucht.

Eine Bitte an die Kaufinteressenten:

Bitte prüfen Sie die Objektdaten, ob diese Ihren Vorstellungen entsprechen und besichtigen Sie vorab die Lage des Objektes. Eigenständige Besichtigungen sind dabei nur von der öffentlichen Straße aus erlaubt. Zur Wahrung der Privatsphäre der Bewohner/Eigentümer des Hauses betreten Sie das Grundstück bitte in keinem Fall allein, sondern nur mit mir zusammen - vielen Dank.

Entspricht das Angebot dann grundsätzlich Ihren Vorstellungen, können wir gern einen individuellen Besichtigungstermin vereinbaren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

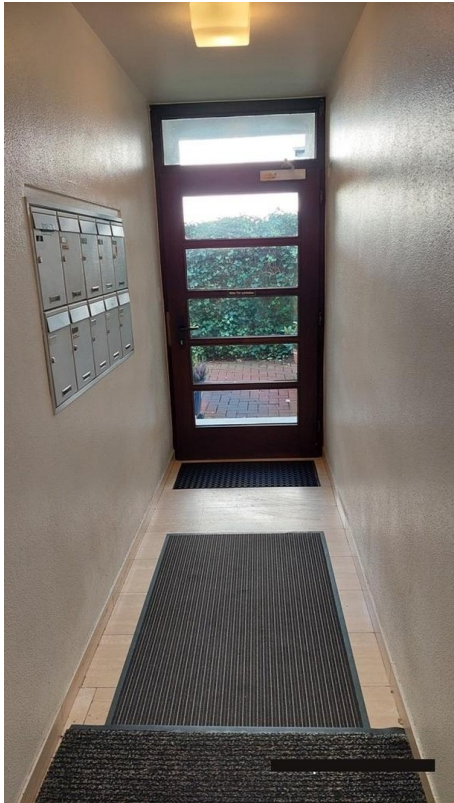


Hauszugang

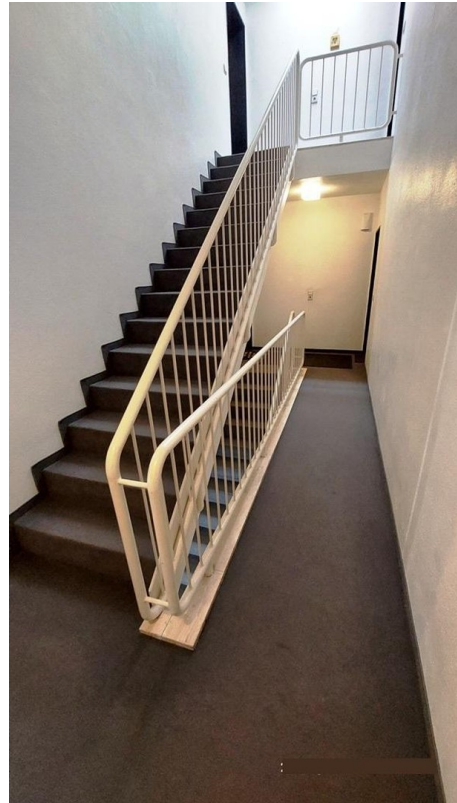


Hauseingang (außen)

Exposé - Galerie



Hauseingang



Treppenhaus



Diele

Exposé - Galerie



Wohnzimmerblick



Balkon Innenansicht

Exposé - Galerie



Balkon Außenansicht



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Bad



WC

Exposé - Galerie



Blick in die Küche

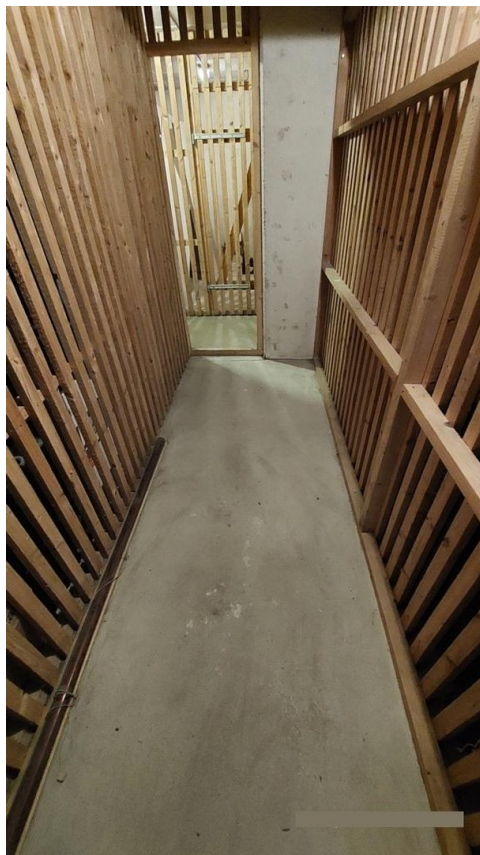


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gartenansicht mit Wohnung



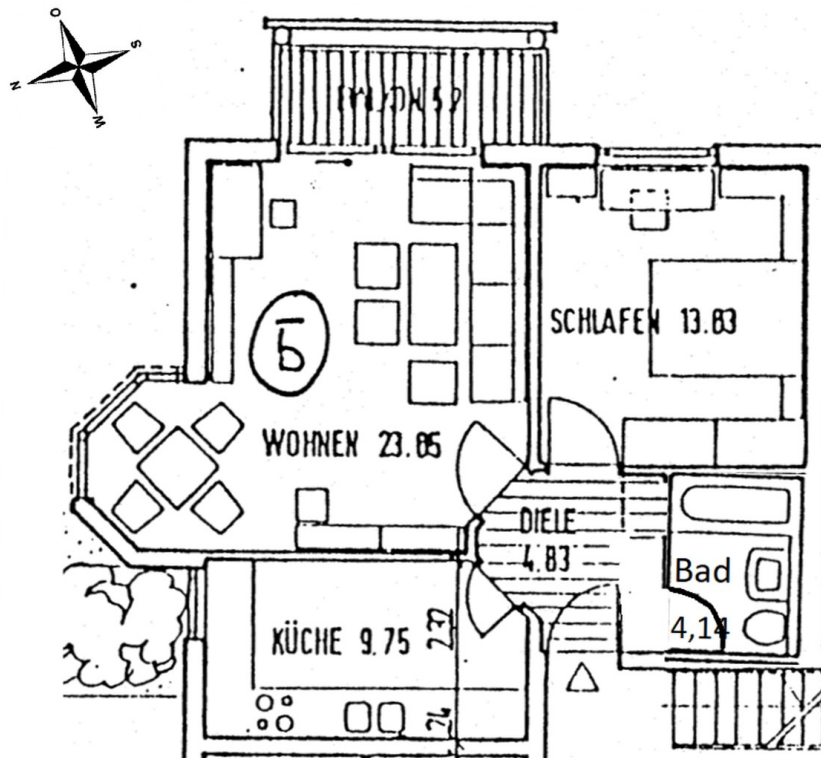
Keller zur Wohnung

Exposé - Galerie



Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Grundrisse



Wohnungsgrundriss