

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schvedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR

Scout-ID: 117521497
Objekt-Nr.: 217

IMMOBILIEN
CLAUDIA
REICHENBÄCHER

Ihr Ansprechpartner:

Immobilien Claudia Reichenbächer
Frau Claudia Reichenbächer
E-Mail: immo@reichenbaecher.eu
Tel: +49 8191 40 17 597
Fax: +49 8191 93 18 58
Web: <http://www.reichenbaecher.eu>

Wohnungstyp:	Dachgeschoss
Etage:	4
Etagenanzahl:	5
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1963
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Energieverbrauchskennwert:	151,00 kWh/(m ² *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 238,80 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR
Provision für Käufer: 3,57 %

Courtagepassus:
Bei Abschluss eines notariellen Kaufvertrages über das o.g. Objekt wird eine Maklergebühr von 3,57 % inkl. der gesetzlichen MwSt. von der Kaufsumme am Vertragstag fällig, unbeschadet des Entgeltes der Gegenseite (Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision von Verkäuferseite). Die Käuferprovision wird mit Vertragsabschluss fällig und ist bei Notartermin an IMMOBILIEN CLAUDIA REICHENBÄCHER zu entrichten.

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Die hübsche Dachgeschoss-Wohnung befindet sich in der vierten Etage einer gepflegten Wohnanlage mit insgesamt 25 Wohneinheiten. Von Vorteil ist hier u.a., dass sich auf der Ebene lediglich eine weitere Nachbarwohnung befindet.

Mit insgesamt ca. 67,15 m² Wohnfläche (Dachschrägen wurden nach Wohnflächenverordnung berücksichtigt) bietet die Wohnung für ein oder auch zwei Personen ausreichend Platz zum Wohlfühlen.

Besonders hervorzuheben ist hier das sich über die ganze Breite des Dachgeschosses ausgelegte Wohnzimmer - mit viel Raum für einen Essplatz sowie einer Couchecke. Daneben bietet der Schwedenofen (im Kaufpreis inkludiert) gemütliche Wärme an kälteren Tagen. Ein weiteres Highlight ist die ca. 6 m² große überdachte Loggia (Richtung Westen, Stromanschluss vorhanden), von der man an Föhntagen einen tollen Blick auf die Alpen genießen kann.

Der geflieste Küchenbereich ist durch eine Glaswand - passend zum Ambiente - vom Wohnbereich abgetrennt. Die ebenfalls im Kaufpreis inkludierte weiße Küche ist mit allen Geräten, die es gewöhnlich bedarf, ausgestattet: Cerankochfeld mit Dunstabzug, Backofen, Kühl- und Gefrierschrank sowie Spülmaschine.

Potential für eine Oase der Ruhe bietet das Schlafzimmer. Trotz bzw. aufgrund der hier vorhandenen Dachschrägen und Nischen finden sich hier gute Einrichtungs-Möglichkeiten mit Wohlfühl-Faktor.

Einladend und mit einem hochwertigen Laminat in Parkett-Optik ausgelegt (wie alle Wohnräumen des Objekts) wirkt der Eingangsbereich der Wohnung: Mit seiner Länge und Breite liefert der Flur ausreichend Platz für ein hübsches Sideboard, einen Garderobenschrank und Allerlei mehr. Zudem befindet sich hier eine kleine Nische (mit Türen verkleidet), hinter der so manches (wie z.B. Staubsauger, Bügelbrett etc.) praktisch verstaut werden kann.

Das außergewöhnlich große Tageslicht-Bad (ca. 10 m²) wirkt mit seinen hellen Fliesen freundlich. Mit Badewanne, Dusche (mit Duschtrennwand), Waschtisch (neu!) sowie Toilette ist dieser Bereich komplett ausgestattet. Für Waschmaschine und Trockner ist hier zudem genügend Platz vorhanden.

Ausreichend Stauraum bietet der sich im Untergeschoss befindliche und von außen uneinsehbare Kellerraum (kein Holzabteil - sondern komplett geschlossener Raum). Ein Stromanschluss ist hier ebenfalls vorhanden.

Fahrräder können praktisch vor dem Hauseingang abgestellt werden. Im Laufe des Jahres wird hierfür

noch ein ca. 20 m² großer gepflasterter Bereich geschaffen (lt. Protokoll der Eigentümerversammlung 2019). Der eigene Kellerraum bietet jedoch auch ausreichend Platz für das Abstellen eines Fahrrades - barrierefreier Zugang!

Das Objekt wird durch eine Hausverwaltung (auf Wunsch auch Mietverwaltung) inkl. Hausmeisterservice betreut.

Ausstattung:

BÖDEN

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Eingangsflur: hochwertiges Laminat (Parkett-Optik)
Küche: hellgraue Fliesen
Badezimmer: hellgraue Fliesen

TÜREN

Holz - im April 2020 abgeschliffen, grundiert und weiß gestrichen, neue Edelstahl-Türdrückergarnituren
Wohnzimmertüre mit Glasausschnitt

FENSTER:

Holz, zweifach verglast im April 2020 abgeschliffen und lasiert

HEIZUNG

Öl-Zentralheizung
Heizkörper (werden per Funk abgelesen)
Schwedenofen im Wohnzimmer (Feuerstättenbescheinigung liegt vor) - im Kaufpreis inkludiert

EINBAUKÜCHE

weiße Einbauküche (braune Arbeitsplatte) mit Cerankochfeld, Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine, Kühl und Gefrierschrank
Die Einbauküche wurde vor 3 Jahren eingebaut und ist im Kaufpreis inkludiert.

DIVERSES:

Kabelanschluss
kein Aufzug vorhanden

Lage:

Die Wohnung liegt in Nordwesten von München - in Moosach - einem der ältesten Stadtteile von München - hier in einer gepflegten und äußerst ruhigen Wohnumgebung (30-er Zone).

Moosach ist u.a. aufgrund seiner Zentrumsnähe sowie der sehr guten Verkehrsanbindung ein beliebtes Wohngebiet. Das öffentliche Verkehrsnetz ist mit einer in absoluter Nähe zur Wohnung gelegenen Bus-Haltestelle sowie den U-Bahnstationen (U1 und U3) in nur 5 Gehminuten optimal zu nutzen. Auch die Hauptverkehrsstraßen (Mittlerer Ring, Dachauer- und Moosacher Straße) stellen für Autofahrern gute

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90

80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR

Verbindungen in alle Richtungen dar.

Für den täglichen Einkauf sowie für Shopping-Erlebnisse bietet sich das nur 8 Fußminuten entfernt gelegene Olympia Einkaufszentrum (OEZ) optimal an.

Moosach ist nicht arm an Grünflächen: Der Hartmannshofer Wald als auch das Landschaftsschutzgebiet Kapuzinerhölzl, das etwa 18 Hektar groß ist, laden zu einer Radltour oder einfach nur zum Entspannen ein. An den Stadtteil Moosach grenzen zudem der Olympiapark, der Nymphenburger Schlosspark sowie der Allacher Forst. Für Naherholung ist also bestens gesorgt.

Sonstiges:

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet und kann somit vom zukünftigen Eigentümer entweder selbst genutzt oder an einen Mieter seiner Wahl vermietet werden.

Baujahr des gesamten Wohngebäudes: 1963.
Das Dachgeschoss wurde jedoch erst im Jahr 1991 ausgebaut.

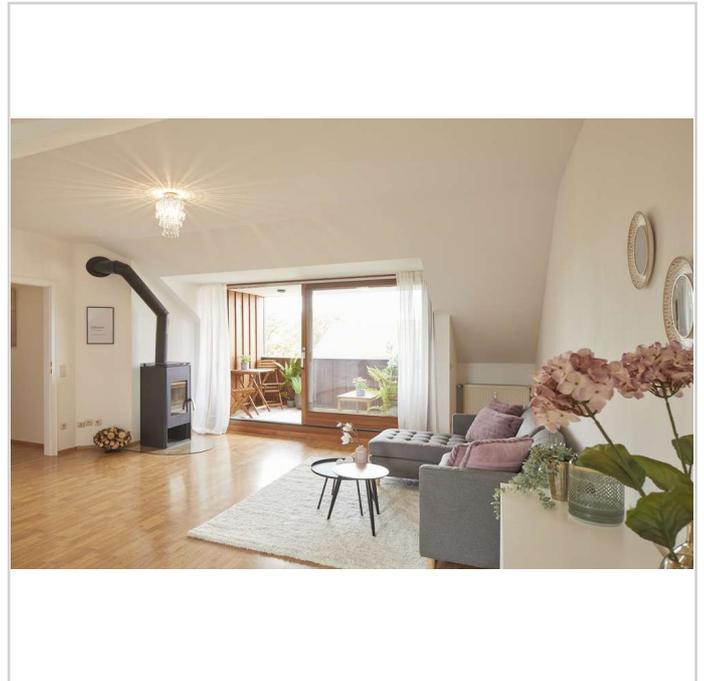
Hausgeld Wohnung und Garage (lt. Jahresabrechnung für das Jahr 2018):
EUR 315,34 (inkl. Rücklagen EUR 72,45) - davon umlagefähig ca. 165 EUR

Eine Einzel-Garage ist hier im Exposé mit EUR 20.000 zzgl. Maklerprovision i.H. v. 3,57% inkl. ges. MwSt. gesondert ausgewiesen.
Die gesamte Gargenanlage wurde im Jahr 2018 saniert.

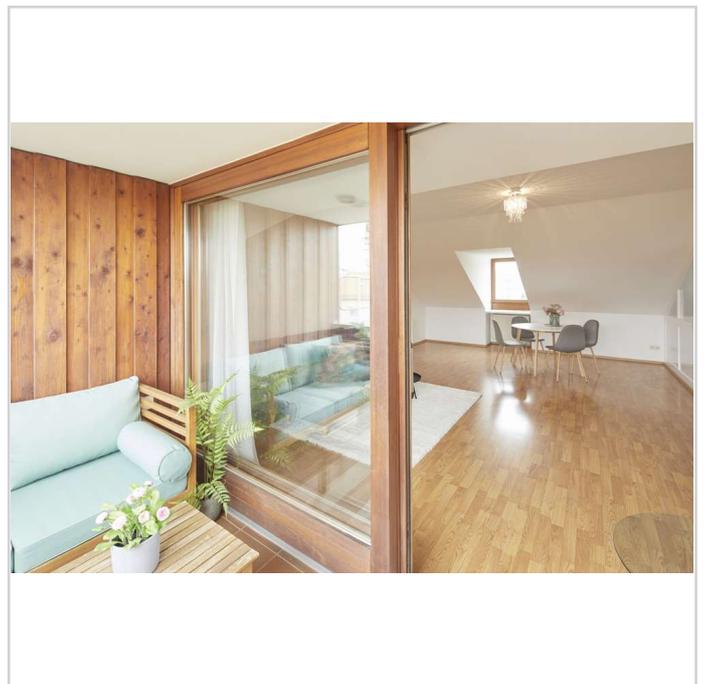
Gerne erwarten wir Ihre ANFRAGE. Bitte KONTAKTIEREN Sie uns per E-MAIL unter Angabe Ihrer Telefonnummer. Somit ist gewährleistet, dass wir jederzeit darauf reagieren können. Es wäre sehr von Vorteil, wenn Sie uns vorab einige ANGABEN ZU IHRER PERSON machen. Nutzen Sie hierzu bitte die PROFILANFRAGE in immobilienScout24! Vielen Dank!

Aufgrund der Corona-Krise finden nur EINZELBESICHTIGUNGEN statt!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt werden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Im Übrigen gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.



Wohnen mit Wohlfühlgarantie



großzügiges Wohnzimmer

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR



stylische Raumaufteilung



Ofen für Kuschelstunden



West-Loggia mit Ausblick



gemütlicher Schlafbereich

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR



hell und freundlich



Küche inklusive



Blick ins Wohnzimmer



ca. 10 m² großes Badezimmer

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia

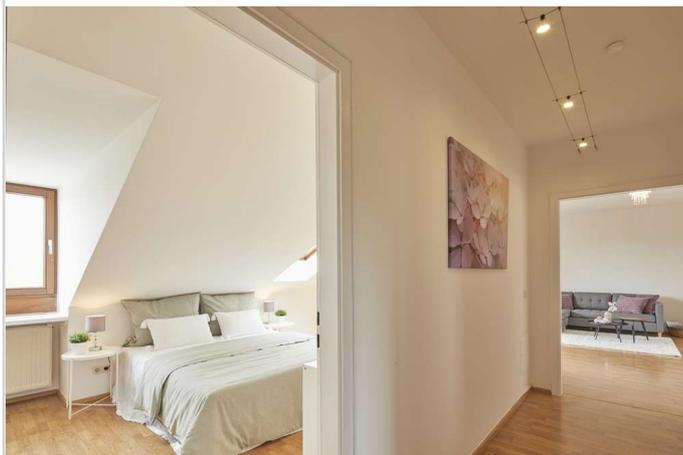


Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR



Badewanne UND Dusche



tolle Raumaufteilung



geräumiger Eingangsbereich



Wohnzimmer auf ca. 27 m²

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR



Grundriss Obj 217

Tolle Dachgeschoss-Wohnung mit Schwedenofen und Loggia



Meggendorferstr. 90
80993 München

Zimmer: 2,00
Wohnfläche ca.: 67,15 m²
Kaufpreis: 462.000,00 EUR

