Zum Verlieben! Renovierte 4-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon im Glockenbachviertel

80469 München, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 300229

Wohnfläche ca.: **112 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.999.000 EUR**

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Zum Verlieben! Renovierte 4-Zimmer Altbauwohnung mit Balkon im Glockenbachviertel

Objekt ID	300229
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Jahnstr. 18 (Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt) 80469 München
Etage	2
Wohnfläche ca.	112 m²
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Etagenheizung
Baujahr	1899
Zustand	teil-/vollrenoviert
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Balkon/Terrasse West, Dusche, Gartennutzung, Tageslichtbad
Käuferprovision	2,38% inkl. 19% MwSt.
Hausgeld	199 EUR
Kaufpreis	1.999.000 EUR

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner
elsner@finestep.de
Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Objektbeschreibung

Diese traumhafte Altbau-Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre prominente Lage in Münchens beliebten Glockenbachviertel, sondern auch durch die kürzlich abgeschlossene hochwertige und umfangreiche Renovierung. Die einzelnen Merkmale des Renovierungsumfangs können Sie der Ausstattungsliste entnehmen.

Die 4-Zimmerwohnung befindet sich in der 2. Etage eines klassischen Münchener Altbaus aus dem Jahr 1899. Vom repräsentativen Eingangsbereich gelangen Sie über den breiten Flur in alle Zimmer. Die großzügige Küche mit Gasherd-Anschluss und Ess- und Sitzgelegenheit verfügt über einen direkten Zugang auf den zum ruhigen Innenhof hin orientierten Balkon auf der Westseite. Im Zuge der Renovierung wurde auch ein praktischer Abstellraum geschaffen.

Gegenüberliegend befinden sich die beiden überdurchschnittlich großen Kinder- und/oder Arbeitszimmer mit viel Stellfläche für Bett, Schrank und Schreibtisch. Daneben befindet sich das gemütliche Wohnzimmer. Am Ende des Flurs gelangen Sie in das Schlafzimmer sowie zum luxuriös ausgestatteten Bad mit Badewanne, separater Regendusche, LED-Spiegel und Handtuchheizkörper. Die Toilette ist im gleichen Design ausgestattet wie das Bad.

Mit 14 Einheiten stellt das Haus eine eher kleine WEG dar. Die Eigentümergemeinschaft legt besonders viel Wert auf das Erscheinungsbild und die Pflege des Objekts.

Ausstattung

DIE AUSSTATTUNG DER 2021 VOLLSTÄNDIG RENOVIERTEN WOHNUNG IM ÜBERBLICK:

- Eichenparkett als Fischgrät in allen Zimmern

- Neue Holzfenster mit Isolierverglasung

- Neue und elektrische Rollläden

- Neue Schreiner-Kassettentüren und Türzargen

- Neue Heizkörper in jedem Zimmer

- Erneuerte Elektroversorgung

- LAN- und TV-Anschluss in allen Zimmern

- Küche mit Fenster (ohne Einbauküche)

- Gasherd-Anschluss vorhanden

- Erneuerte Sanitärinstallation

- Moderne Ausstattung im Bad mit Dusche und Wanne sowie designorientierten Armaturen

- Moderne, großformatige Fliesen im Bad

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner
elsner@finestep.de
Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

- Eigener Waschmaschinenanschluss im Bad

- Handtuchheizkörper im Bad

- Elektrische Fußbodenheizung im Bad

- Bluetooth-Audioboxen im Bad

- Moderner Wandspiegel mit energiesparender LED-Beleuchtung im Bad

- Energiesparende LED-Deckenbeleuchtung (Spots) im Bad und Flur

- Wandbeleuchtung im Schlafzimmer

- Neu gefliester Balkonboden

- Eigenes Kellerabteil im Untergeschoss

- uvm.

Sonstiges

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an.
Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38% inkl. 19% MwSt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner
elsner@finestep.de
Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	08.08.2028
Baujahr	1899
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m²·a)
Energieeffizienzklasse	D

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner
elsner@finestep.de
Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Lage

Das Glockenbachviertel ist der zur Zeit wohl beliebteste Münchener Stadtteil und gilt als absolutes Szeneviertel. Es gehört zum Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.

Der Anteil an schönen Altbauten ist hier hoch - etwa in der Hans-Sachs-Straße und der Jahnstraße. Als Szeneviertel bekannt kann man hier nicht nur in den Straßen rund um den Gärtnerplatz toll Shoppen oder Kaffee trinken. Es gibt auch unzählige angesagte Bars, Kneipen und urige Wirtshäuser. Kulturell ist auch viel geboten im Stadtteil: das Gärtnerplatztheater und Marionettentheater sind Institutionen, das Theater im Fraunhofer gibt Kleinkunst eine Bühne und das kleine Arena-Kino. Und einen Katzensprung von der Kirche St- Maximilian entfernt liegt mit dem Deutschen Museum auf der Museumsinsel das größte Technikmuseum der Welt, das auch ein eigenes Planetarium und eine Sternwarte besitzt.

Was Freizeitmöglichkeiten angeht, ist die Isarvorstadt nur schwer zu toppen: die nahen Isarauen und der weitläufige Alte Südfriedhof sind wunderbare Erholungsräume. Zum Schwimmen im Sommer zieht es viele Stadtteilbewohner ins Schyrenbad im benachbarten Untergiesing.

Der Stadtteil ist über die U1 und U2 an der Fraunhoferstraße, dazu über die U3 und U6 am Sendlinger Tor sowie durch die Nähe zu den S-Bahn-Stationen Marienplatz und Isartor sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Auch einige Trambahn- und Buslinien verlaufen durch durch das Viertel.

Quelle: Wikipedia und www.münchen.de

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Wohnzimmer

Küche mit Speisekammer

Schlafzimmer 1

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Schlafzimmer 2

Arbeitszimmer

Bad mit Wanne und Dusche und separate Toilett

Flur / Diele

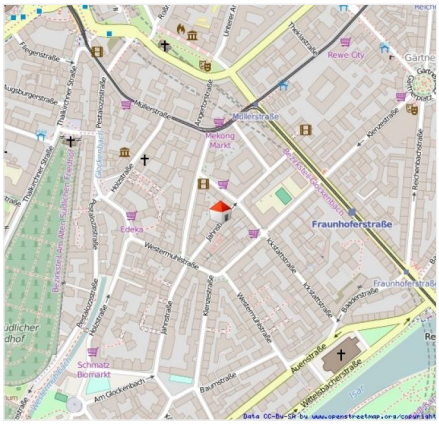
Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Balkon zum Innenhof

Außenansicht



Lageplan

Balkon

Bad

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Bad-Wohnzimmer-01

WC und Schlafzimmer

Küche

Speisekammer

Schlafzimmer 1

Schlafzimmer 2

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Arbeitszimmer-01

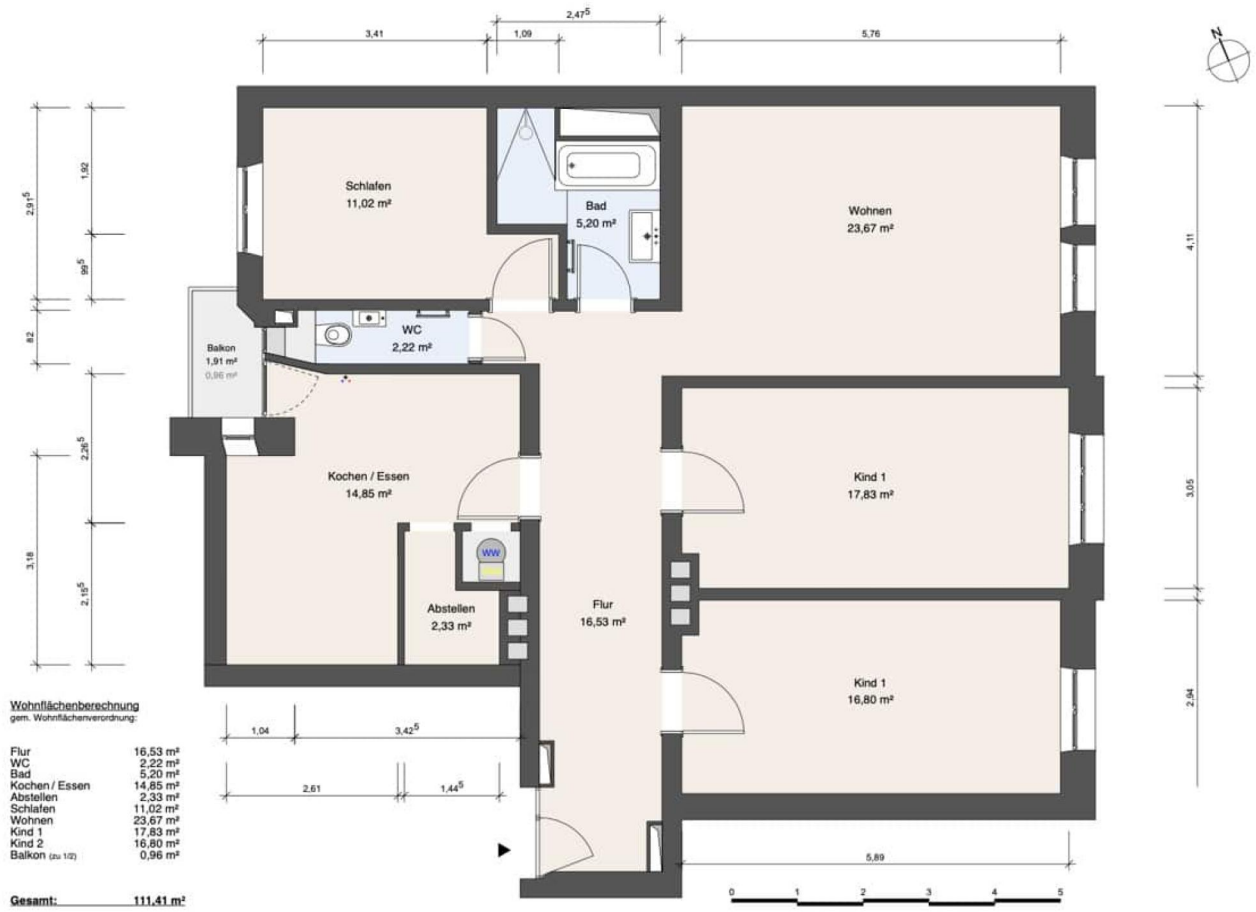
Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner

elsner@finestep.de

Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384

Grundriss

Grundriss und Flächen



Wohnflächenberechnung
gem. Wohnflächenverordnung:

Flur	16,53 m²
WC	2,22 m²
Bad	5,20 m²
Kochen / Essen	14,85 m²
Abstellen	2,33 m²
Schlafen	11,02 m²
Wohnen	23,67 m²
Kind 1	17,83 m²
Kind 2	16,80 m²
Balkon (zu 1/2)	0,96 m²
Gesamt:	**111,41 m²**

Finestep Immobilien GmbH
Herr Dirk Elsner
elsner@finestep.de
Tel. +49 172 8191384
Mob. +49 172 8191384