

Kleines Schmuckstück in ruhiger Lage

Guardinistraße 129, 81375 München



INHALT

Daten im Überblick.....	3
Beschreibung.....	4
Lage.....	5
Kartenausschnitt.....	6
Sonstige Angaben.....	7
Grundriss.....	8-9
Bildergalerie.....	10-13
Kontakt.....	14



Daten im Überblick

Objektnummer	DL-123	Baujahr	1974
Belegung	vermietet	Zustand	gepflegt
Objektart	Etagenwohnung	Endenergieverbrauch	143 kWh/m ² a
Objekttyp	Mehrfamilienhaus	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wohnfläche	ca. 64 m ²	Energieausweis gültig bis	08.08.2028
Etage	3. Obergeschoss	Wesentlicher Energieträger	Gas
Etagen im Gebäude	5	Warmwasser enthalten	Ja
Balkon	Ja	Mieteinnahmen p. M.	€ 849
Anzahl Zimmer	2,5	Monatliches Hausgeld	€ 240
Badezimmer mit Fenster	Ja	Provision	3,48 % inkl. 16 % MwSt.
Befeuerung	Gas	Kaufpreis pro qm	€ 5.470
Heizungsart	Zentralheizung	Kaufpreis inkl. TG	€ 360.000

Objektbeschreibung

Diese hübsche Wohnung mit 2,5 Zimmern und kleinem Essbereich liegt im 3. Obergeschoss in sonniger Westlage. Ein einladender Eingangsbereich mit Ablagefläche und Garderobe führt Sie direkt in das lichtdurchflutete Esszimmer. Auf der einen Seite befindet sich die Küche mit Ausblick ins Grüne, auf der anderen Seite der westseitige Balkon mit Ausrichtung in den ruhigen Innenhof.

Das Wohnzimmer mit über 25 m² bietet Platz für einen gemütlichen Sitzbereich sowie einen kleinen Arbeitsplatz fürs Home-Office. Das großzügige Schlafzimmer mit kleinem Balkon bietet ausreichend Raum für ein großes Doppelbett und Einbauschränke. Ein Abstellraum und ein Bad mit Fenster vervollständigen diesen Wohnraum. Im Untergeschoß befindet sich eine Waschküche, ein Fahrradkeller sowie ein privates Kellerabteil.

Die Wohnung wird derzeit von einem sehr sympathischen älteren Ehepaar (Ende 80) bewohnt. Es besteht ein lebenslanges Wohnrecht. Der Zustand der Wohnung kann als sehr gepflegt bezeichnet werden. Nach Auszug der Mieter sollte aber eine Modernisierung einkalkuliert werden.

Die derzeitige Kaltmiete für die Wohnung beträgt € 811 und für den Tiefgaragenstellplatz € 38, somit ergibt sich eine Gesamtnettokaltmiete von € 849 pro Monat.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt € 350.000 + € 10.000 für den Tiefgaragenstellplatz.

Lagebeschreibung

Großhadern, zwischen Sendling und Laim gelegen, bietet Ihnen viel Komfort. Im Einkaufszentrum „Haderner Stern“ finden Sie Arztpraxen, Apotheken, Geschäfte, und Restaurants.

Der nahegelegene alte Ortskern von Hadern bietet etliche Bäckereien, Feinkostgeschäfte, Restaurants und natürlich das beliebte „Haderner Augustiner“.

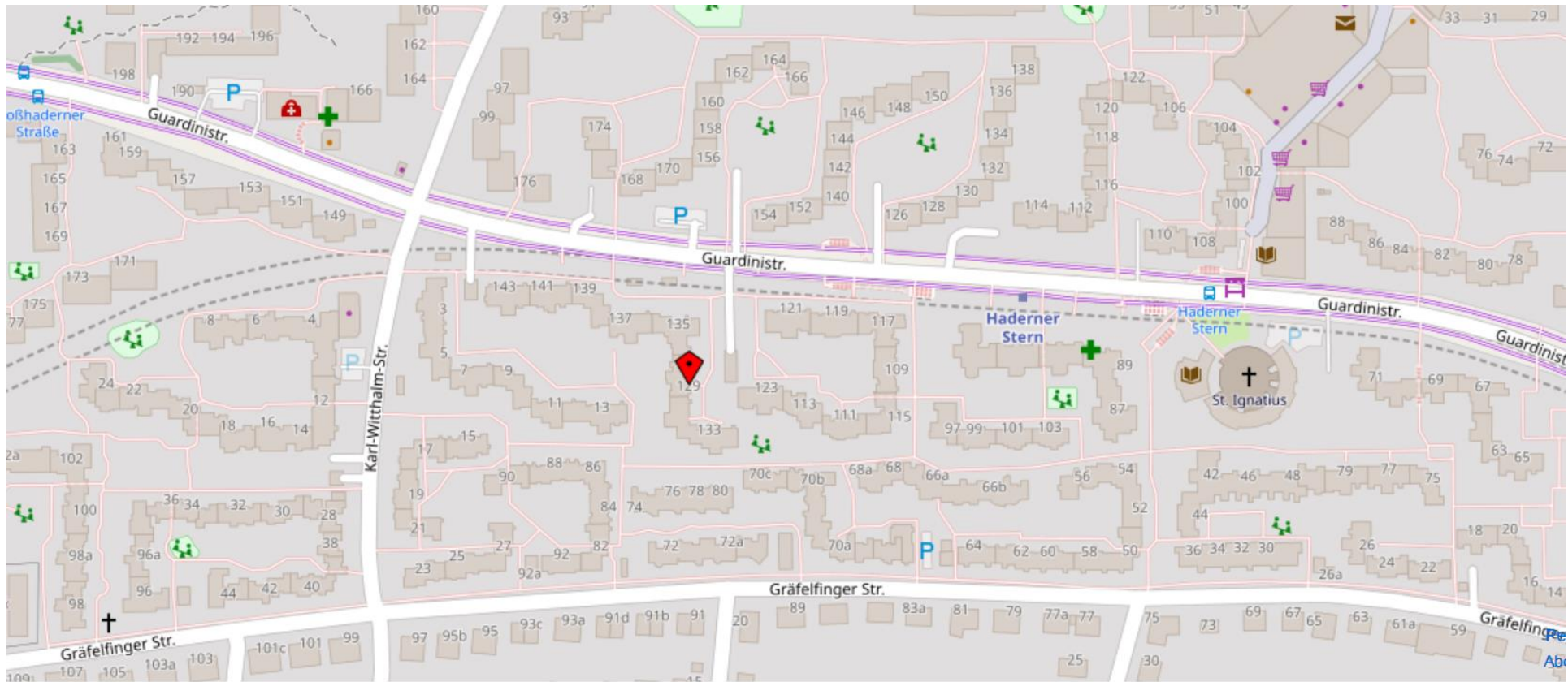
Die Wohnung befindet sich nur 100 m von der U6 Station „Haderner Stern“ entfernt. In nur 15 Minuten bringt Sie die U Bahn direkt zum Münchner Marienplatz.

Die Autobahnanschlüsse zur A 95 sowie zur A 96 sind nur einige Minuten entfernt.

Der nahegelegene Westpark bietet viel Grün, Erholung und Entspannung vom Alltagsleben.



Kartenausschnitt



Karte hergestellt aus OpenStreetMap-Daten | Lizenz: Open Database License

Sonstige Angaben

Das Gebäude soll im Zuge einer geplanten Dachgeschossaufstockung die nächsten Monate und Jahre saniert werden.

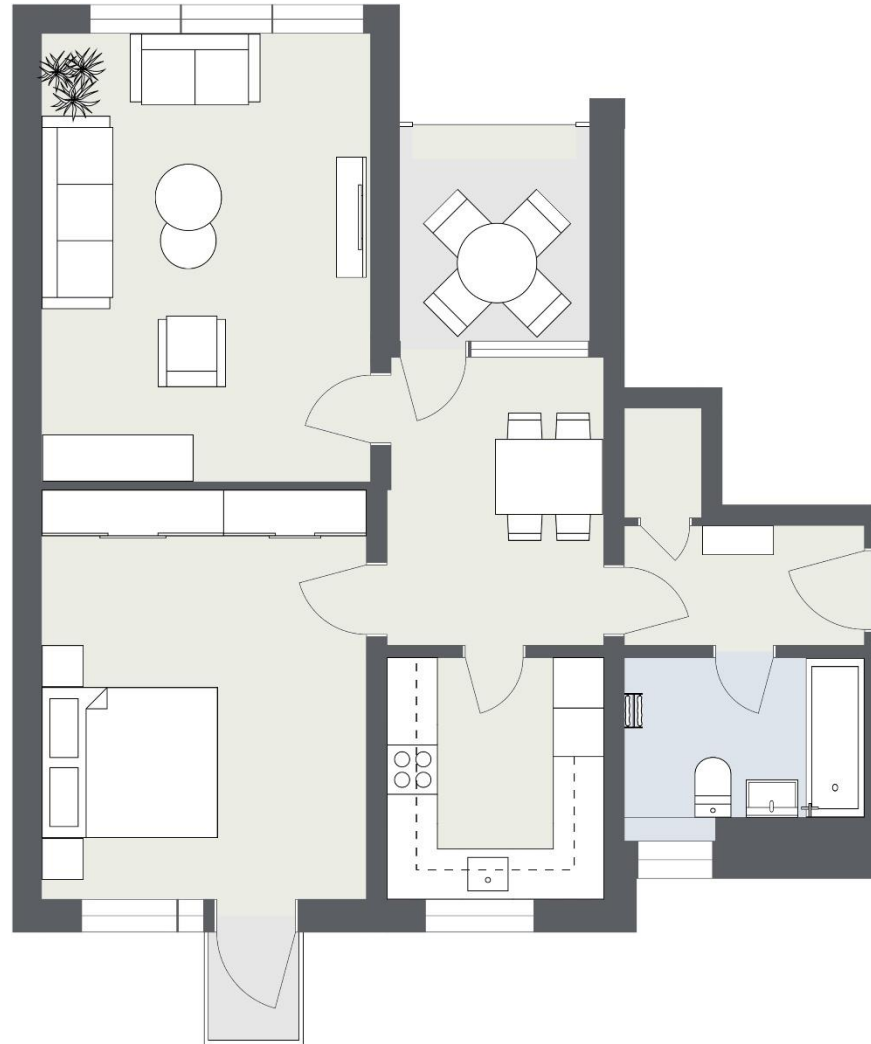
Zum Stichtag 01.07.2020 sind folgende Arbeiten geplant:

- Erneuerung der Aufzüge
- Fassadensanierung
- Dachsanierung
- Balkonsanierung
- Teilerneuerung der Heizungsanlage
- Erneuerung der Hauseingangsbereiche
- Erneuerung der Müllhäuser
- Tiefgaragensanierung

Im Zuge dieser Arbeiten sind für die Wohnung anteilig Kosten von ca. € 18.000 und für die Tiefgarage ca. € 20.000 geplant.

Diese sollen zum Teil aus Sonderumlagen und zum Teil aus bestehenden Rücklagen finanziert werden. Bitte entnehmen Sie genauere Angaben den Eigentümerversammlungsprotokollen.

Grundriss 2D



Grundriss 3D





Wohnzimmer mit Westausblick



Esszimmer



Schlafzimmer und Wohnzimmer



Ostansicht des Gebäudes

Ihr Ansprechpartner



Herr Marcus Müller

Mob. +49 176 61874115

E-Mail: info@marcus-mueller-immobilien.de

www.marcus-mueller-immobilien.de