



EXPOSÉ

Wohnen Nähe Rotkreuzplatz: Gepflegte
2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, sofort beziehbar!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 80634 München
Baujahr: 1955
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 58 m²
Anzahl Etagen: 3
Energieausweis: Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger: Erdgas leicht
Endenergiebedarf: 158,20 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 535.000,-

> Etagenwohnung
> München
> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1489



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	80634 München
Baujahr	1955
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58 m ²
Kaufpreis	535.000,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	158,20 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Wohnen in München Neuhausen: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad & französischem Balkon

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1955 und bietet ca. 58 m² Wohnfläche.

Bereits die Lage macht dieses Angebot besonders attraktiv: In gewachsener, urbaner Umgebung rund um den Rotkreuzplatz verbindet die Wohnung kurze Wege, gute Erreichbarkeit und ein angenehmes Wohnumfeld mit dem besonderen Charme von Neuhausen.

Auch die Wohnung selbst überzeugt durch einen gut nutzbaren Grundriss und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger. Vom

Eingangsbereich gelangen Sie in die Küche, das Tageslichtbad sowie in das großzügige Wohnzimmer. Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und bietet ausreichend Platz für Bett und Schrank. Durch die nahezu quadratische Aufteilung der beiden Wohnräume lässt sich die Wohnung flexibel möblieren.

Das helle Wohnzimmer wird durch einen französischen Balkon ergänzt. Das Badezimmer präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand und verfügt über ein Fenster. In den Wohn- und Schlafräumen ist Parkett verlegt.

Da die Wohnung frei wird und bereits ab dem 01.07. beziehbar ist, eignet sie sich sowohl zur kurzfristigen Eigennutzung als auch zur Neuvermietung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221)9166891

Mail. info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- 2-Zimmer Wohnung
- ca. 58 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss
- Baujahr 1955
- gepflegter Zustand
- Tageslichtbad
- französischer Balkon
- großzügige Kunststofffenster in Weiß
- Etagenheizung / Radiatoren
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller

- bezugsfrei ab 01.07.2026

- Hausgeld ca. 181EUR mtl. (ohne Heizkosten)

- Energiebedarfsausweis, Endenergiebedarf 158,2 kWh/(m²*a), Energieträger Erdgas / Strom-Mix

Lagebeschreibung:

Willkommen in Neuhausen - einem der charmantesten und begehrtesten Stadtteile Münchens.

Die Wohnung liegt perfekt zwischen urbanem Leben und entspanntem Wohngefühl: Rotkreuzplatz, Donnersbergerbrücke, Cafés, Restaurants, kleine Läden, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind schnell erreicht. Die Anbindung ist erstklassig - mit U-Bahn, S-Bahn, Tram und Bus geht es in wenigen Minuten Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof, Pasing oder Nymphenburg. Gleichzeitig sorgen Hirschgarten, Schlosspark Nymphenburg und zahlreiche grüne Rückzugsorte für Freizeitqualität

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1489

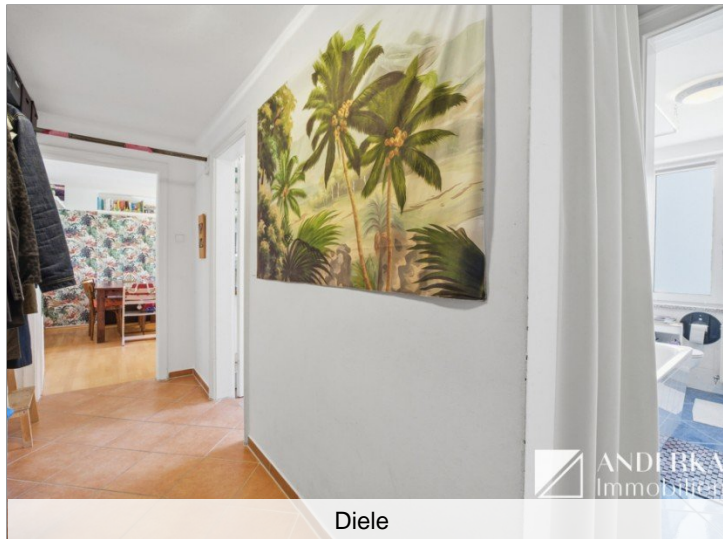


direkt vor der Tür. Hier trifft gewachsene Münchner Nachbarschaft auf beste Infrastruktur, kurze Wege und hohe Lebensqualität. Eine Lage, die Eigennutzer begeistert und Kapitalanleger überzeugt: zentral, wertstabil, lebendig - und trotzdem angenehm wohnlich.

Objektbilder:



Diele



Diele



KI Visualisierung



Wohnzimmer



KI Visualisierung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1489



Wohnzimmer



Büro Ecke



Schlafzimmer



Schlafzimmer



KI Visualisierung



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

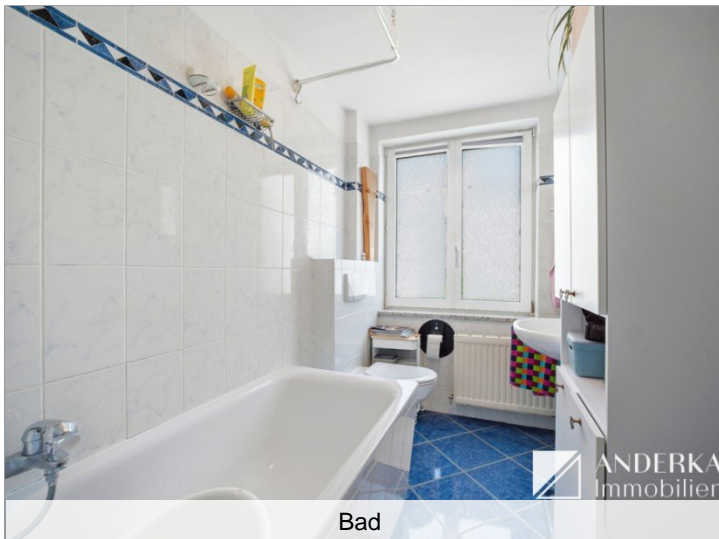
- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1489



KI Visualisierung



Innenhof



Bad



Ansicht vom Innenhof



KI Visualisierung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1489



