

# ROOMS4 – sonniges Haus im Haus mit Flair in Berg am Laim/ Baumkirchen Mitte

81673 München, Erdgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: WO-1378-32



Wohnfläche ca.: **125 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **136 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **1.170.000  
EUR**



## ROOMS4 – sonniges Haus im Haus mit Flair in Berg am Laim/ Baumkirchen Mitte

Objekt ID	WO-1378-32
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	(München-Ost) 81673 München Bayern
Wohnfläche ca.	125 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	11 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	136 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	14 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	80 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Baujahr	2016
Zustand	Neuwertig
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	25.000 EUR (Anzahl: 1)
Verfügbar ab	01.04.2021
Veroeffentlichen	1
Veroeffentlichen	1
Ausstattung / Merkmale	Parkett, Personenaufzug, Tiefgarage
Käuferprovision	f. d. Käufer 3,57 % incl. 19% MwSt. v. Kaufpreis
Kaufpreis pro m <sup>2</sup>	10.000,00 EUR
Kaufpreis	1.170.000 EUR



## Objektbeschreibung

Angeboten wird eine schicke 4 Zimmerwohnung im Haus in Haus Konzept im neu gestalteten Stadtteil Baumkirchen Mitte.

Vier in Ost-West Richtung erbaute Wohnungen über zwei Etagen liegen eingebettet zwischen zwei größeren Wohngebäuden.

So kann man am Morgen in der sonnigen Küche frühstücken und am Abend den letzten Sonnenstrahl in dem kleinen Privat-Garten genießen.

Direkt an den Garten schließt sich eine ökologische Ausgleichsfläche an, so dass man vom Haus und Garten einen unendlich weiten Blick über München hat.

Die auf dem 7. Stock des danebenliegenden Wohngebäudes befindliche große Dachterrasse befindet sich zusammen mit dem zum Verkauf stehenden Reihenhauses im WEG Eigentum und kann mitbenutzt werden.

Von der Dachterrasse aus kann man sich einen guten Eindruck vom Quartier machen, einen völlig neuen Eindruck von München gewinnen und den Blick auf die Alpenkette in ganzer Länge genießen.

Das Hauskonzept ist für eine kleine Familie zweckmäßig aufgeteilt. Man betritt das Erdgeschoss durch den Windfang, der als Garderobe dient. Ein Gäste-WC und ein ordentlich großer Abstellraum schließen sich an. Das ca. 30 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für das Familienleben und wird bei schönem Wetter von der großen Terrasse und dem kleinen Privatgarten erweitert.

Die Küche hat mit ca. 10 m<sup>2</sup> eine angenehme Größe und ist mit einer eleganten Einrichtung in weiß mit hochwertigen Elektogeräten ausgestattet.

Die Kucheneinrichtung ist im Kaufpreis inbegriffen.

Im Obergeschoss liegen auf der Westseite zwei Kinderzimmer unterschiedlicher Größe.

Das mit Badewanne ausgestattete Bad wird derzeit von den Kindern genutzt, dort befindet sich auch der Anschluß für Waschmaschine und Trockner.

Es schließt sich das Eltern-Schlafzimmer auf der Ostseite mit einem großzügigen Dusch-Bad en suite an.

## Ausstattung

Einige Ausstattungsdetails:

- großzügige Raumaufteilung
- sonniges Wohnzimmer
- kleiner Privatgarten
- elegante weiße Einbauküche mit viel Stauraum und Wein-Kühlschrank
- modernes Bad mit Feinsteinzeug Fliesen und Glasdusche
- zusätzliches Wannenbad für die Kinder
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- großer Abstellraum
- geöltes Eichenparkett
- moderne, digital steuerbare Haustechnik

Ein Tiefgaragenplatz und ein ca. 7,00 m<sup>2</sup> großes Kellerabteil runden das Angebot ab. Im Wohngebäude befindet sich ebenfalls im WEG-Eigentum ein Fahrradkeller und ein



Kinderwagenabstellraum, welche von den Eigentümern des Stadthauses mitbenutzt werden können.

Die monatliche Hausgeldzahlung beträgt inklusive der Kosten für die Heizkostenvorräuszahlung Fernwärme € 460,00.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	30.05.2026
Baujahr lt. Energieausweis	2016
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	54,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Lage

Das Dorf Baumkirchen mit der sehenswerten alten Kirche St. Stephan lag einst weit vor den Toren der Stadt München.

Baumkirchen Mitte ist ein noch recht junger Stadtteil der äußerst attraktive Kurven anzubieten hat.

Auf dem ehemaligen Eisenbahngelände haben namhafte Architekten eine Vielzahl von unterschiedlichen Rundungen in Gebäuden und Balkonen geschaffen und mit einer Reihe von innovativen Fassadengestaltungen neue Maßstäbe für ein Wohnquartier mit hoher Bebauungsdichte gesetzt. Optisch sehr gefällig kommt das neue Quartier daher und in der Sonne gülden glänzende eingeschossige Gewerbebauten bringen eine außergewöhnliche Struktur ins Gelände.

Reichlich vorhanden sind Kinderspielplätze, eine KITA ist in wenigen Minuten zu Fuß erreicht.

Alle Einkaufsmöglichkeiten liegen in direkter Nachbarschaft.

Die S-Bahn Station Berg am Laim ist ebenso schnell zu Fuß erreicht, wie die Straßenbahnlinie 19 die bis nach Pasing fährt. Mit der S-Bahn gelangt man bequem zum Marienplatz in 15 Minuten und zum Flughafen in 35 Minuten. Zur U2 Station Josephsburg ist es ein Fußmarsch von 10 Minuten. Auch zu den Anschlußstellen der beiden Autobahnen A8 und über die A94 Richtung Flughafen ist ein kurzer Weg.

Die Betriebstätten auf dem Bahngelände wurden 1992 stillgelegt, daraus entstanden ist dann bis 2013 eine Industriebrache von ökologisch herausragender Qualität.

Es ist daher sehr erfreulich, daß im Bereich der ehemaligen Schienenanlagen mit dem Bebauungsplan einhergehend eine ökologische Ausgleichsfläche entstanden ist.

Dort haben nicht nur die sehr selten gewordene Zauneidechse und andere streng geschützte Ödlandbewohner ein zu Hause in der Landeshauptstadt für sich ausgemacht, auch das Stadthaus profitiert von einem herrlichen Ausblick auf die unverbaubaren alten Gleisanlagen. Ein Abenteuer-Spielplatz für Kinder mit Eisenbahnflair und Lerneffekt in Sachen Naturschutz. Die angrenzende, ehemals nach Rosenheim führende Bahntrasse, ist heute ein Naherholungsgebiet.

Ebenso jung wie das Quartier sind auch die Bewohner, in der Hauptsache junge Familien mit kleinen Kindern.

Man lebt in einem angenehmen Miteinander und kennt seine Nachbarn.





TITELBILD



Gartenseite Stadthäuser



Blick übers Quartier



Straßenseite



Terrasse



Wohnen Essbereich





Wohnzimmer



Küche



Küche mit Weinkühler



Kinderzimmer



Elternbad



Von der Dachterrasse im 7. OG





Ausblick in die ehemalige Gleisanlage



Zauneidechse im Gleisbett



# Grundriss

Grundriss Erdgeschoss



ROOMS4 - Immobilien



# Grundriss

## Grundriss Obergeschoss



ROOMS4 - Immobilien

