

# Gepflegte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter

82541 Münsing, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 14124



Wohnfläche ca.: **137,89 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **145,79 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3** - Kaufpreis:  
**495.000 EUR**



## Gepflegte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter

Objekt ID	14124
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	82541 Münsing
Wohnfläche ca.	137,89 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	145,79 m <sup>2</sup>
Dachbodenfläche ca.	56,90 m <sup>2</sup>
Kellerfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	15,80 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Badezimmer	1
Separate WC	1
Baujahr	1980
Zustand	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon/Terrasse Nord, Balkon/Terrasse Süd, Dusche, Einbauküche, Fahrradraum, Gäste-WC, Massivbauweise, Separates WC, Tageslichtbad, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	2,38% vom Kaufpreis inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	495.000 EUR
Betriebskosten brutto	371,00 EUR



## Objektbeschreibung

Die gepflegte (leicht renovierungsbedürftige) 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Loft-Charakter befindet sich im 2. Obergeschoss eines 1980 erbauten Wohn- und Geschäftshauses mit 4 Gewerbeeinheiten und 6 Wohneinheiten.

Die Wohnung teilt sich in folgende Räumlichkeiten auf: Ein geräumiger Eingangsbereich, zwei Schlafzimmer (eines davon mit Abstellraum / Ankleide), ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, zwei Waschbecken, sowie ein Gäste-WC.

Die Wohnung besticht vor allem durch den großzügigen Wohnraum mit ca. 67m<sup>2</sup>. Eine Einbauküche ist ebenfalls vorhanden.

Im Untergeschoss befinden sich zusätzliche gemeinschaftliche Flächen, ein Wasch- und Trockenraum für eigene Waschmaschinen sowie ein Fahrradraum.

Parkmöglichkeiten sind auf dem Grundstück vorhanden.

Die Wohnung ist über das Treppenhaus zu erreichen.

## Ausstattung

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in einem gepflegten Zustand.

- Haustüre und Klingelanlage sind im Jahreswechsel 2023 / 2024 erneuert worden
- Im Jahr 2008 wurde die Heizung erneuert (Nahwärme)
- Durchführung einer Dachüberprüfung im Jahr 2020
- Fassadenanstrich (inkl. Balkone und Holzverschalung) erfolgte im Jahr 2008
- 2021 fanden Lasurarbeiten an den Holzverkleidungen am Gebäude statt

Weitere Ausstattungsmerkmale der Wohnung:

- 2-fachverglaste Fenster (Einbau September 2019)
- Parkett- und Fliesenböden
- Holzdecken, teilweise Sichtdachstuhl
- Kaminanschluss möglich
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken, WC
- Gäste-WC mit Fenster
- SAT-Anschluss
- Wasch- und Trockenraum für eigene Maschinen
- Fahrrad-Kellerraum, Gemeinschaftsgarten
- Kellerraum vorhanden
- Einbauküche vorhanden
- Die Wohnung ist leicht renovierungsbedürftig
- Ein Aufzug ist nicht vorhanden

## Sonstiges

Die Wohnung ist nicht vermietet und steht leer.



Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen unseres Auftraggebers. Wir übernehmen für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr.

Provisionsbeteiligung durch Käufer und Verkäufer entsprechend der gesetzlichen Neuregelung vom 23.12.2020.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	17.06.2020
Gültig bis	16.06.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1980
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergieverbrauch	105,40 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Münsing ist eine landschaftlich toll gelegene Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen am Starnberger See und liegt südwestlich von München. Mit ca. 4.300 Einwohnern punktet Münsing vor allem mit der Nähe zum beliebten Starnberger See, welcher sich nur wenige Minuten entfernt befindet.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell zu erreichen. In der direkten Nachbarschaft befindet sich unter anderem eine Bäckerei, eine Apotheke und ein kleiner Supermarkt.

Kitas und Kindergärten befinden sich in Münsing - die nächsten weiterführenden Schulen sind in Wolfratshausen, Geretsried und Icking.

Die Bushaltestellen "Münsing, Abzweigung Ammerland" und "Münsing, Gewerbegebiet" liegen an der Ortseinfahrt sowie an der Ortsausfahrt.

Über die Autobahn A95, welche nur wenige Fahrminuten entfernt liegt, gelangt man rasch in die Münchner Innenstadt wie auch in die Ferienlandschaft rund um Garmisch und die Zugspitze.





Gebäudeansicht Süd



Wohnungseingang



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Einbauküche vorhanden



Kinderzimmer / Büro





Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer



Gäste-WC



Balkon (Südausrichtung)



Balkon (Nordausrichtung)





Gebäuderückseite und Gemeinschaftsgarten



Gebäudeansicht Süd



## Grundriss

### Wohnungsgrundriss

