

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



Waldfriedhofstr. 113

81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR

Scout-ID: 130135820
Objekt-Nr.: WF113

Haustyp:	Mehrfamilienhaus
Grundstücksfläche ca.:	300,00 m ²
Nutzfläche ca.:	30,00 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Bauphase:	Haus in Bau
Baujahr:	1937
Qualität der Ausstattung:	Einfach
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	163,57 kWh/(m ² *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Bezugsfrei ab:	nach Vereinbarung
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1



FT Immobilien 24

Ihr Ansprechpartner:

FT Immobilien 24 Immobilienmakler München

Herr Franco Tortorici

E-Mail: kontakt@ftimmobilien24.com

Tel: +49 89 31813810

Mobil: +49 176 63207103

Web: <https://www.ftimmobilien24.com>



Provision für Käufer: 3,57% des Kaufpreises inkl. MwSt.

Provisionshinweis: 3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der/die Immobilienmakler:in hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem/der Verkäufer:in in gleicher Höhe abgeschlossen.

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Verwirklichen Sie sich einen Traum vom eigenen Wohnen und ggf. Arbeiten unter einem Dach. Das im Jahr 1937 in massiver Bauweise erstellte Haus steckt voller Potential für eine Gestaltung nach eigenen Wünschen. Sie wünschen sich ein großzügiges Homeoffice oder möchten gerne eine eigene Praxis oder Gewerbe in unmittelbarer Wohnungsnahe? Dann haben Sie hier eine Chance, Ihre Wünsche zukunftsorientiert umzusetzen.

Details auf einen Blick:

- 200 m² Wohnfläche
- 300 m² Grundstücksfläche - Südausrichtung
- Baureserve: Aufstockung und Anbau möglich - siehe Detailbeschreibung
- Baujahr 1937
- Heizung 1990 Gas-Zentralheizung
- großer Garten, grosszügige Garage und Werkstatt
- 1. OG. und 2. OG. bereits professionell entkernt
- Kosten für die Sanierung 1. und 2. OG. ca. 750 - 1.000 EUR/m²
- Erdgeschoss zurzeit Gewerbenutzung, vermietet 1.300 EUR kalt
- 6 Monate Vertragslaufzeit
- Kaufpreis Teileigentum ohne Gewerbe ca. 130 m² : 1.500.000 EUR
- Kaufpreis komplett mit Gewerbe ca. 200 m² : 2.100.000 EUR

Ausstattung:

1. Option Wohnen und Arbeiten mit Ausbaumöglichkeiten

- Sie erwerben das ganze Haus inkl. dem Gewerbeanteil: Kaufpreis komplett mit Gewerbe ca. 200 m² : 2.100.000 EUR
- Durch die kurze Laufzeit des Gewerbe-Mietvertrages (6 Monate) haben Sie die Möglichkeit den Mieteingang zusätzlich als Tilgung oder Liquidität zu nutzen
- Sie können den Gewerbeanteil jederzeit als Wohnraum nutzen, hierzu muss eine Nutzungsänderung beantragt werden
- durch eine mögliche Aufstockung nach Gewerbeordnung § 34 BauGB Nachbarbebauung kann ca. 70 m² Wohnfläche zusätzlich entstehen - mit Balkon/Wintergarten bis ca. 100m²
- Anbau oder Vergrößerung des Hauptgebäude
- Anbringung von Balkonen im Innenhof
- Vergrößerung der Garage

2. Option Wohnen mit Ausbaumöglichkeiten

- Sie erwerben nur ein Teileigentum: Kaufpreis Teileigentum ohne Gewerbe ca. 130 m² : 1.500.000 EUR
- 1. und 2. OG ohne Gewerbeanteil. Sie haben die Möglichkeiten den Ausbau/Anbau bzw. die Aufstockung analog Option 1 auszuführen
- Anbringung von Balkonen im Innenhof
- Vergrößerung der Garage
- Anbau und Vergrößerung des Hauptgebäudes

Gerne informieren wir Sie über die verschiedenen Möglichkeiten des Investments auch direkt vor Ort.

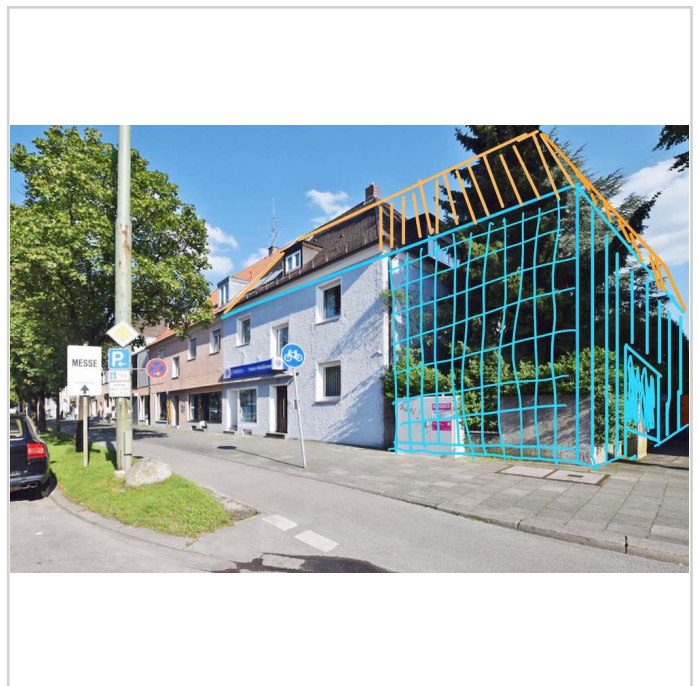
Lage:

Der Stadtteil München Sendling/Westpark befindet sich südwestlich der Landeshauptstadt München. Die Infrastruktur sowie die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sind hervorragend. Die U-Bahn-Stationen "Westpark" und "Holzapfelkreuth" Linie U6 sind in nur wenigen Minuten erreichbar. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zu den Autobahnen Garmisch-Partenkirchen (A95), Lindau (A96) und Salzburg (A8) sowie ins Münchner Zentrum. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Sportanlagen und Schulen befinden sich in der Nähe und sind somit schnell zu erreichen. Für die Freizeitgestaltung bieten sich der nahe gelegene "Westpark" mit seinen zahlreichen Möglichkeiten an.

Sonstiges:

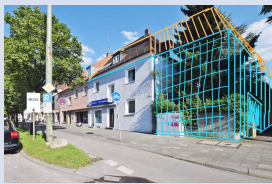
Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Auskünften und Informationen des Eigentümers. Eine Haftung/Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass unsere Kontaktaufnahme nur bei vollständig ausgefülltem Kontaktformular erfolgt.



Bildschirmfoto 2021-10-05 um 1

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR



IMG_0001



IMG_0045



IMG_0086



IMG_0189

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR



IMG_0204



IMG_0205



IMG_0208



IMG_0210

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR



IMG_0212



IMG_0214



IMG_0219



IMG_0365

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



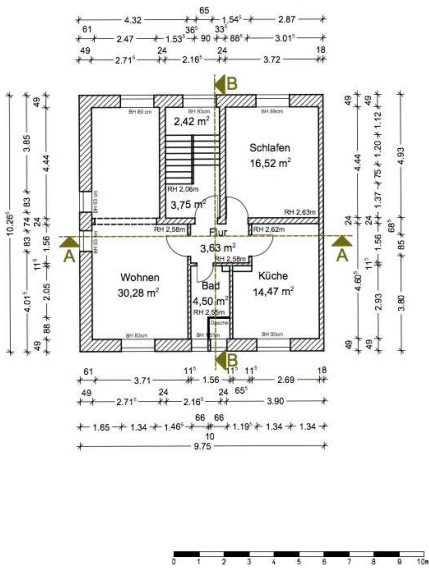
Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR



IMG_0366

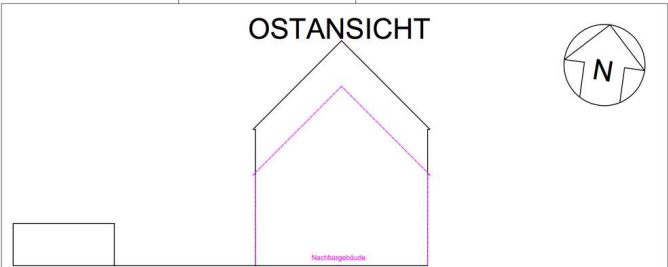
2.OBERGESCHOSS



Bildschirmfoto 2021-10-07 um 2



Bildschirmfoto 2021-10-07 um 2



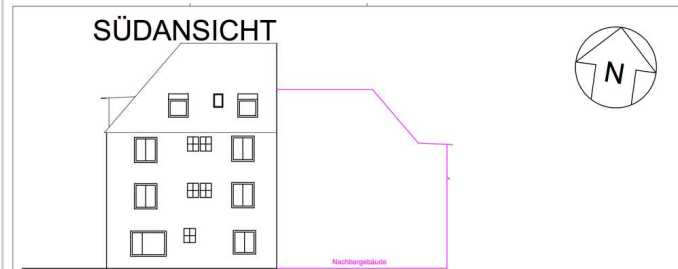
Bildschirmfoto 2021-10-07 um 2

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen

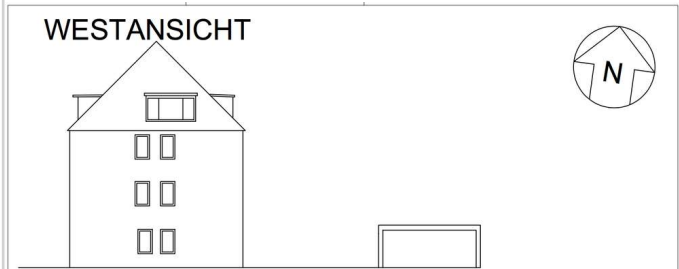


Waldfriedhofstr. 113
81377 München

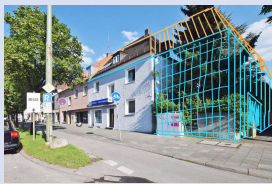
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR



Bildschirmfoto 2021-10-07 um 2



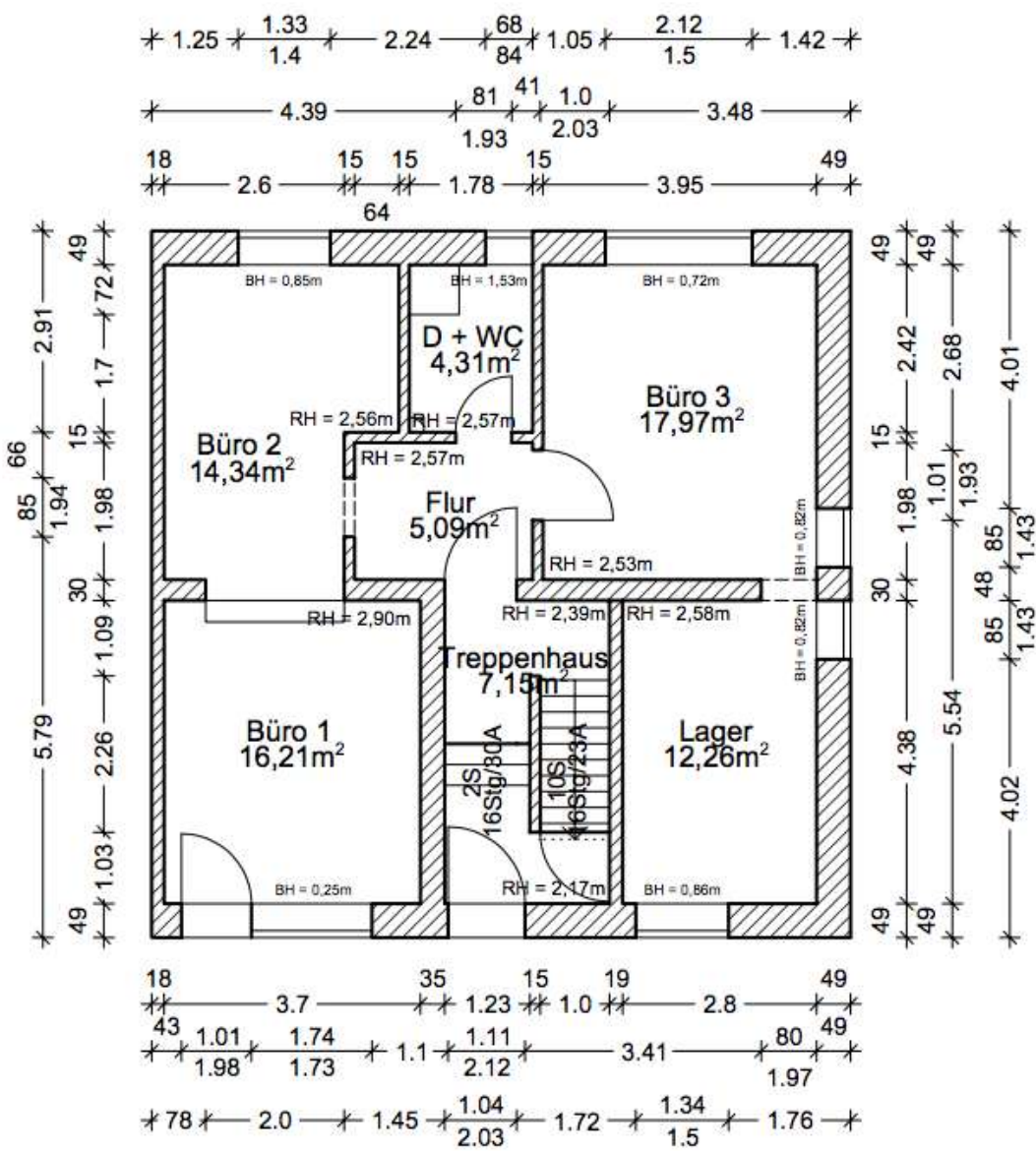
Bildschirmfoto 2021-10-07 um 2



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR

ERDGESCHOSS



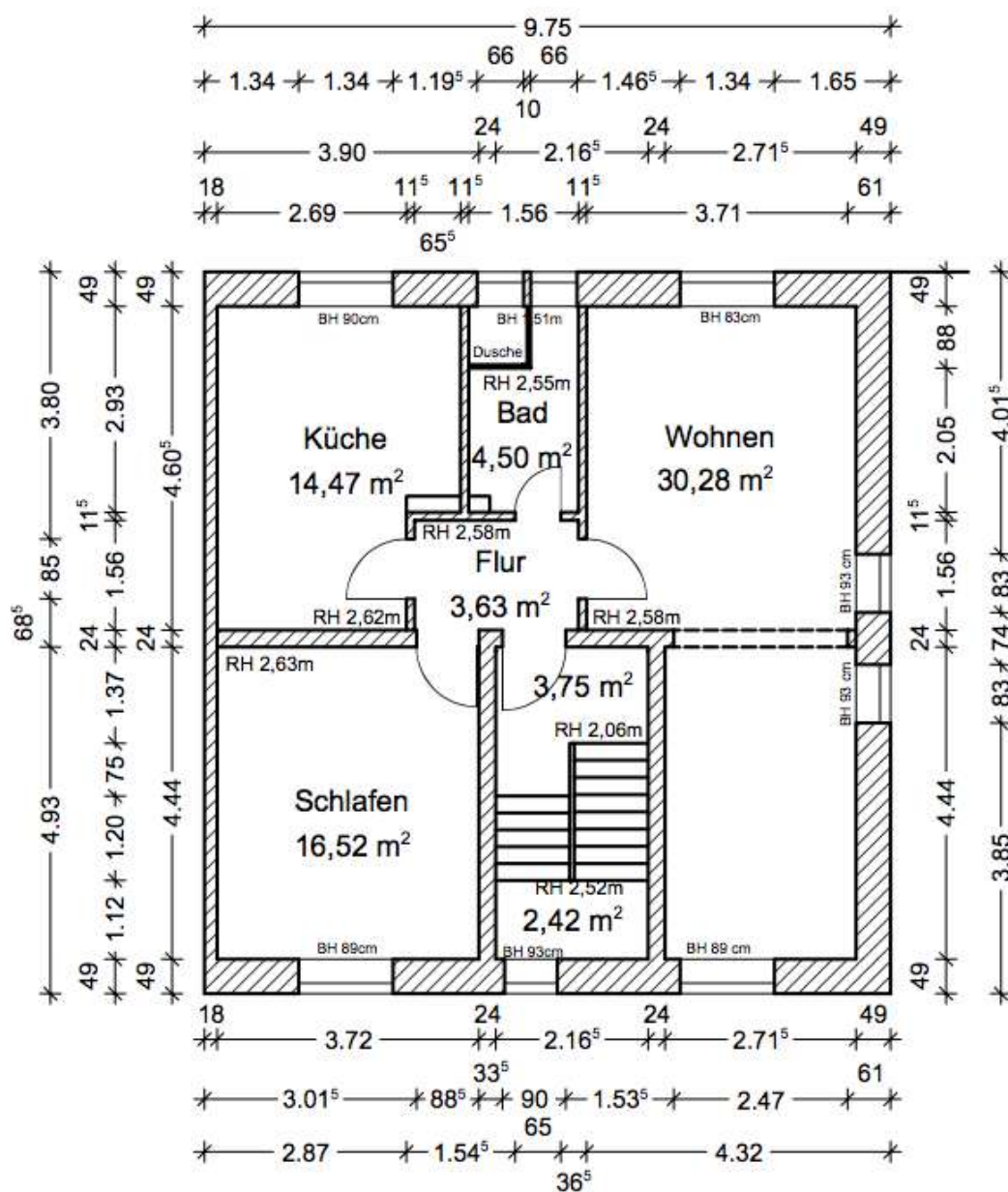
Erdgeschoss



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m²
Kaufpreis:	1.500.000,00 EUR

OBERGESCHOSS



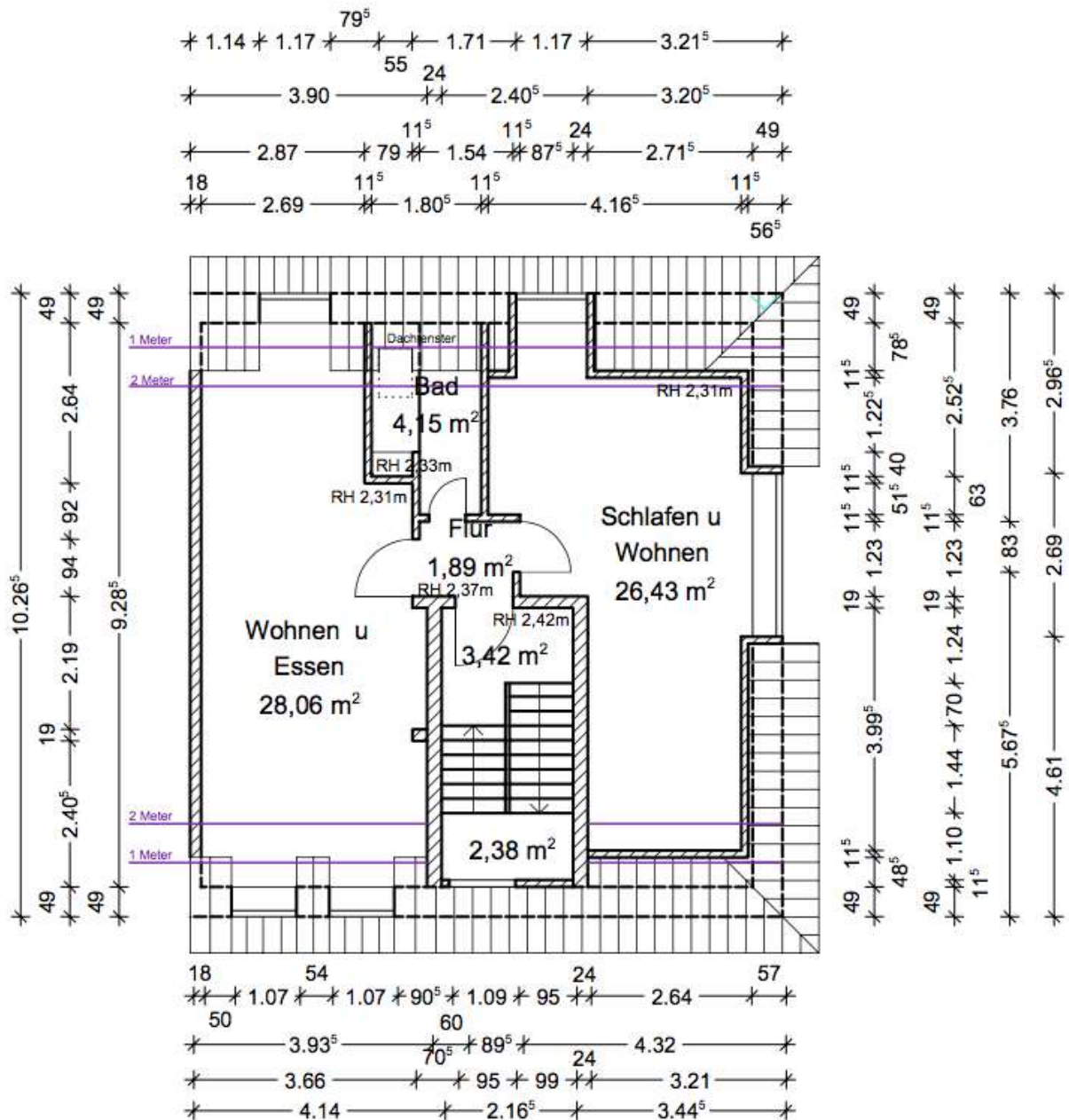
Obergeschoss



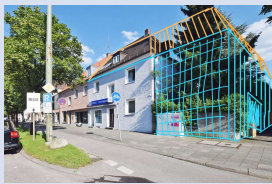
Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer:	5,00
Wohnfläche ca.:	130,00 m²
Kaufpreis:	1.500.000,00 EUR

DACHGESCHOSS



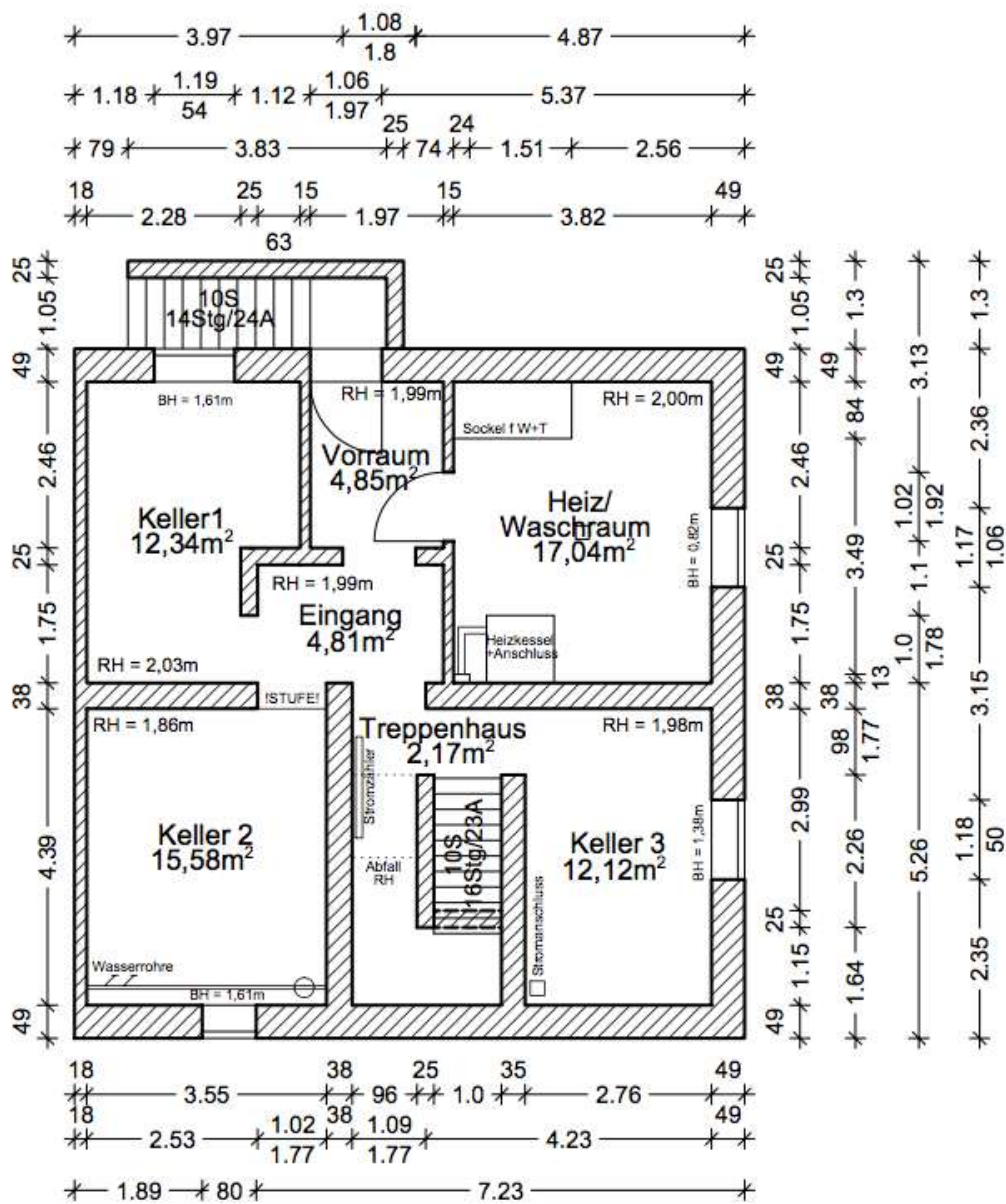
Dachgeschoss



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

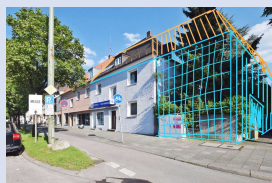
Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR

KELLERGEESCHOSS



Kellergeschoss

Großzügiges Wohnen mit Verwirklichungspotential nach eigenen Wünschen



Waldfriedhofstr. 113
81377 München

Zimmer: 5,00
Wohnfläche ca.: 130,00 m²
Kaufpreis: 1.500.000,00 EUR

