

# idyllisch - stylisch - exklusiv

Wir möchten Ihnen diese elegante Wohnung im Dachgeschoss eines charmanten Altbaus aus dem Jahr 1922 vorstellen. Im Zuge einer Sanierungsmaßnahme entstanden 2009 einige komplett neue und großzügige Dachgeschosswohnungen.....



Objektnummer: TG-517

# Moderne Küche, funktional und schön...



Aus dem renommierten Schwabinger Küchenstudio Bohl stammt diese hochwertige Siematic Einbauküche. Die anthrazitfarbenen Glanzoberflächen passen perfekt zu dem Holzboden. Ausgestattet ist diese Küche mit top Einbaugeräten der Marke Siemens inklusive einer versteckten Waschmaschine. In die Echtholzarbeitsplatte wurde neben dem Kochfeld eine Granitplatte eingepasst.



# Klares Design im Badezimmer...

Das Tageslichtbad mit dunklen Schieferplatten hat einen klaren und modernen Look. Die Decke wurde leicht abgehängt und integrierte Beleuchtungselemente eingebaut. Ein beheizbarer Handtuchtrockner und eine Glasduschkabine runden den Raum ab.



Erholsamen Schlaf finden Sie hier...



Bei dem Ausbau wurde besonderer Wert auf Exklusivität und sehr hochwertige Ausstattungsmerkmale gelegt. Holzdielenböden aus Everglade-Eiche und Milchglasschiebetüren sind nur ein paar Bestandteile einer perfekten Harmonie aus behaglichem Altbau-Flair und zeitgemäßem Design.



# Offenes Wohnen, hell und modern....

Luftig und offen wirkt der Wohnbereich und bietet dennoch gemütliche Ecken. Klare Linienführung verbunden mit Raumhöhen von bis zu 4m und Giebelfenstern verleihen der Wohnung einen Loft-artigen Charakter, hell und großzügig! Trotz der Dachschrägen findet sich ausreichend Stauraum und Platz für schöne Möbel.





# Grundriss



# Ausstattung

Eine hochwertige Ausstattung rundet das geschmackvolle Ambiente ab:

- Siematic Einbauküche mit Echtholz Arbeitsplatte und Graniteinlage
- Everglade Eichendielenboden in der gesamten Wohnung
- Bad mit Schieferfliesen und Glasdusche
- Ausschließlich Milchglasschiebetüren
- Design Einbauschränk (Paulin Regensburg)
- Geschmackvolle Lichtschalter
- Schalldichte Eingangstüre
- Optimales Raumklima durch hochwertige Isolierung
- Anschluss für Holzofen möglich
- Geräumiger Keller + Fahrradabstellraum
- Großer TG-Stellplatz

# Lage

München Schwabing/Freimann auf der Höhe des Nordfriedhofes. Sehr gute Anbindung sowohl an den öffentlichen Nahverkehr, als auch zu den Hauptverkehrsadern der Stadt. Nur 5 Minuten zur U-Bahn. Der Lufthansa-Shuttle-Bus ist in 10 min. fußläufig erreichbar, ebenso Läden des täglichen Bedarfs sowie Ärzte und Apotheken. Der Englische Garten ist ebenfalls in Reichweite. Das Münchner Scene-Viertel Schwabing mit seinen Cafés, Bars und Restaurants ist mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Zeit erreichbar.



# Daten im Überblick

<b>Objektart:</b>	Wohnung
<b>Objekttyp:</b>	Dachgeschosswohnung
<b>PLZ:</b>	80805
<b>Anschrift:</b>	Fröttmaningerstraße 16b
<b>Ort:</b>	Deutschland
<b>Wohnfläche:</b>	ca. 89 m <sup>2</sup>
<b>Bruttofläche:</b>	ca. 111 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	2,5 - erweiterbar auf 3
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	1 - erweiterbar auf 2
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1
<b>Garage:</b>	Tiefgaragenstellplatz
<b>Keller:</b>	vorhanden
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,- €
<b>Kaufpreis Garage:</b>	25.000,- €
<b>Kaufpreis gesamt:</b>	674.000,- €
<b>Hausgeld:</b>	246,- € / Monat
<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. MwSt.
<b>Baujahr:</b>	1922
<b>Modernisierung:</b>	2009
<b>Zustand:</b>	Sehr gepflegt
<b>Ausstattung:</b>	gehoben
<b>Befeuerung:</b>	Öl
<b>Heizungsart:</b>	Zentralheizung
<b>Energieverbrauchskennw.:</b>	171 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

## Fazit

Die ideale City Wohnung für junge Paare oder Singles die sowohl eine zentrale Lage als auch Ruhe und Idylle suchen.

# Sonstiges

Allgemeine Geschäftsbedingungen:

1. Mit der Verwendung des vorstehenden Angebotes erkennt der Empfänger die nachstehenden Bedingungen an. Als Verwendung des Angebotes gilt beispielsweise die Kontaktaufnahme wegen des angebotenen Objektes mit uns oder dem Eigentümer.
2. Unsere Angebote erfolgen freibleibend und unverbindlich. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Die objektbezogenen Angaben basieren auf den Informationen des Verkäufers. Lagespezifische Angaben basieren auf Fachzeitschriften o.ä. und geben keinerlei Garantie für die tatsächliche Wert- und Wertsteigerungssituation. Irrtümer vorbehalten.
3. Die Bekanntgabe der Objektadresse geschieht unter ausdrücklichen Hinweis auf unsere Provisionsforderung im Falle des Ankaufs/Anmietung. Die Höhe der Maklercourtage bei Verkäufen beträgt 3,57% des beurkundeten Kaufpreises inkl. Mehrwertsteuer und ist mit Vertragsunterzeichnung verdient und sofort fällig. Die Höhe der Maklercourtage bei Vermietungen beträgt 2,38 Monatskaltmieten inkl. Mehrwertsteuer und ist bei Vertragsunterzeichnung verdient und sofort fällig.
4. Kommt zwischen dem Empfänger und dem Eigentümer des angebotenen Objekts oder dessen Rechtsnachfolger ein anderes als das ursprünglich vorgesehene oder ein weiteres Geschäft zustande, oder erwirbt der Empfänger eines der nachgewiesenen Objekte im Wege der Zwangsversteigerung, so sind die vorstehend aufgeführten Provisionen ebenfalls zu zahlen.
5. Wir haben auch dann Anspruch auf eine Provision, wenn infolge unserer Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises zunächst eine Anmietung oder Pacht des Objektes erfolgt ist und erst zu einem späteren Zeitpunkt der Kauf des Objekts vollzogen wird. Die für die Anmietung oder Pacht gezahlte Provision wird in diesem Fall angerechnet.
6. Ist dem Empfänger das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt, hat er uns dies unverzüglich, spätestens innerhalb von fünf Tagen, unter Beifügung eines Nachweises mitzuteilen. Unterlässt er dies, erkennt er unsere weitere Tätigkeit in dieser Angelegenheit als eine für den Abschlussfall ursächliche Tätigkeit an.
7. Unsere Mitteilungen und Unterlagen sind nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Im Falle der Weitergabe haftet der Empfänger sowohl für die Käufer- als auch für die Verkäuferprovision, sofern wir diese nicht von den Vertragschließenden erhalten. Die Provision wird bei Abschluss des Vertrages fällig, der sich aus der Weitergabe ergeben sollte.
8. Wir sind uneingeschränkt berechtigt, auch für den anderen Vertragsteil tätig zu werden.
9. Der Makler haftet nicht für die Bonität der vermittelten Vertragspartei.
10. Erfüllungsort und - sofern der Empfänger Vollkaufmann ist - Gerichtsstand ist München. Auf das Vertragsverhältnis ist deutsches Recht anzuwenden.
11. Dieser Prospekt dient zur Information und stellt kein vertragliches Angebot dar. Alle Angaben beruhen auf Angaben der Eigentümer. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Änderungen bleiben vorbehalten. Mögliche behördliche Auflagen können die Planung und Quadratmeterzahlen verändern. Die Gebäudeabbildungen sind Darstellungen aus der Sicht des Illustrators. Die Mustermöblierung ist nicht im Preis inbegriffen - sie dient nur als Einrichtungsvorschlag.
12. Der Interessent erklärt hiermit seine ausdrückliche Einwilligung für Telefonanrufe und Kontaktaufnahme per SMS, Fax und Email zum Zwecke der Beratung und Information zu Immobilienangeboten. Eine Weitergabe zu anderen Zwecken wird ausgeschlossen. Die Zustimmung kann jederzeit widerrufen werden.
13. Jeder RE/MAX Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

# Ihre Ansprechpartner....

**Hans-Joachim Ehlert**



**Thomas Gantner**



**Franz-Joseph-Straße 40, 80801 München**

Tel.: +49-(0)89-2351931 34

Fax: +49-(0)89-2351931 35

Mobil: +49-(0) 171 7419206

[hans-joachim.ehlert@remax.de](mailto:hans-joachim.ehlert@remax.de)

Tel.: +49-(0)89-2351931 32

Fax: +49-(0)89-2351931 33

Mobil: +49-(0) 172 8802442

[thomas.gantner@remax.de](mailto:thomas.gantner@remax.de)

[www.remax-immobilienforum.de](http://www.remax-immobilienforum.de)