

EXPOSÉ

Charmante 2-Zimmer-Wohnung am historischen Weißener Platz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 81667 München
Baujahr: 1997
Zimmerzahl: 2
Wohnfläche (ca.): 43,08 m²
Nutzfläche (ca.): 5 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.910 m²
Balkon: ja
Energieausweis: Verbrauchsausweis

**Kaufpreis
€ 450.000,-**

> Etagenwohnung
> München
> 2 Zimmer

> 43,08 m² Wohnfläche
> Objektnummer: AR-HAWIELA-317



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81667 München, Weißenburger Platz 6d
Baujahr	1997
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	43,08 m ²
Nutzfläche (ca.)	5 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.910 m ²
Kaufpreis	450.000,- €
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	76 kWh / (m ² *a)
Energieausweis gültig bis	2027-10-17
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1997
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Anzahl der Einheiten	33.00
Unterkellert	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Ausstattung	STANDARD
Zustand	gepflegt
Flurstück	16594/5
Provision für Käufer	3,57%

Objektbeschreibung:

Diese charmante 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, ca. 1997 in massiver Bauweise errichteten Rückgebäudes am historischen Weißenburger Platz in München-Haidhausen. Die Wohnung Nr. 5 verfügt über ca. 43,08 m² Wohnfläche und einen klar gegliederten Grundriss mit Diele, Badezimmer, offenem Wohn-/Kochbereich, Schlafzimmer und sonnigem Südwestbalkon. Sie ist vermietet. Aktuelle Mieteinnahmen liegen bei ca. 580 EUR kalt.

Zum Sondereigentum gehören außerdem das Kellerabteil Nr. 5 mit ca. 5

m² sowie der Einzel-Tiefgaragenstellplatz Nr. 37. Das Gebäude ist vom Untergeschoss bis in das Dachgeschoss über einen Aufzug erschlossen. Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen unter anderem Fahrradabstellmöglichkeiten sowie die begrünten Innenhof- und Spielflächen zur Verfügung.

Ausstattung:

- o neu verlegtes Parkett in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Diele
- o offener Wohn-/Kochbereich
- o raumhoch gefliestes Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken
- o isolierverglaste Kunststofffenster
- o massive Wohnungseingangstür mit Doppeldichtung
- o raumhohes Holz-/Glaselement zwischen Diele und Wohnbereich
- o Heizkörper mit Thermostatventilen und Verbrauchserfassung
- o elektrische Türöffner- und Gegensprechanlage mit Video
- o Südwestbalkon mit Stahl-/Glaskonstruktion
- o Kellerabteil Nr. 5
- o Einzel-Tiefgaragenstellplatz Nr. 37
- o Aufzug vom Untergeschoss bis zum Dachgeschoss
- o Wärmeversorgung über Fernwärme

Lagebeschreibung:

Der Weißenburger Platz zählt zu den besonders reizvollen Adressen in München-Haidhausen. Das gewachsene Quartier verbindet historischen Altbaucharme mit einer ausgezeichneten urbanen Infrastruktur. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindertagesstätten sowie Kultur- und Freizeitangebote befinden sich in kurzer Entfernung.

Der S-Bahnhof Rosenheimer Platz ist rund 250 m entfernt, der Ostbahnhof etwa 650 m. Die Rosenheimer Straße liegt ca. 330 m entfernt und ermöglicht eine gute Anbindung an das Münchner Straßennetz. Der Altstadttring ist nach etwa 1,3 km, der Mittlere Ring nach rund 2,6 km erreichbar. Der Marienplatz liegt nur ca. 1,7 km Luftlinie entfernt. Insgesamt handelt es sich um eine sehr zentrale und nachhaltige nachgefragte Wohnlage.

Sonstiges:

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.10.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Das monatliche Wohngeld beträgt insgesamt 246 EUR (220 EUR für die Wohnung und 26 EUR für den Tiefgaragenstellplatz). Die Instandhaltungsrücklage der Wohnungseigentümergeinschaft belief sich zum 31.12.2025 auf rund 178.000,- EUR.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

> 43,08 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-317



Energieverbrauchsausweis, ausgestellt am 18.10.2017, gültig bis 17.10.2027: Endenergieverbrauch 76 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse C, wesentlicher Energieträger Fernwärme.

Der Verkauf erfolgt durch den rechtlichen Betreuer des Eigentümers. Die Kaufpreisangabe ist inkl. TG Stellplatz; die Veräußerung steht unter dem Vorbehalt der erforderlichen betreuungsgerichtlichen Genehmigung. Alle Angaben beruhen auf den vorliegenden Unterlagen und wurden mit größtmöglicher Sorgfalt zusammengestellt.

Objektbilder:



Wohnzimmer



Platz in der Anlage



Aussenansicht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 43,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-317



Spielbereich



Zuweg



ZUgang



Fahrradunterstellplatz

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

> 43,08 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-317



Balkon



Schlafzimmer



Balkon



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

> 43,08 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-317



Aussenansicht



Adezimmer



Badezimmer



Eingangsbereich

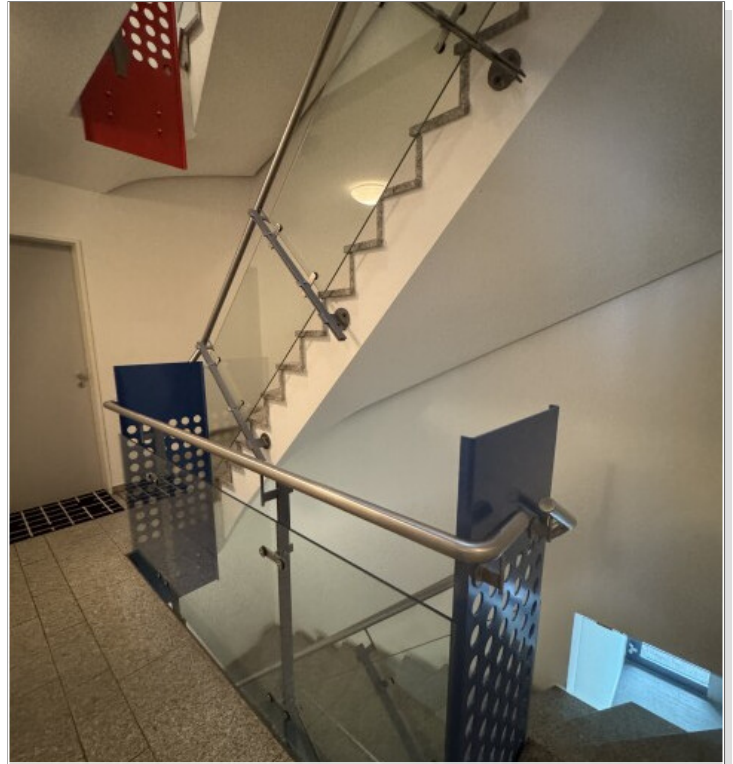
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 43,08 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: AR-HAWIELA-317



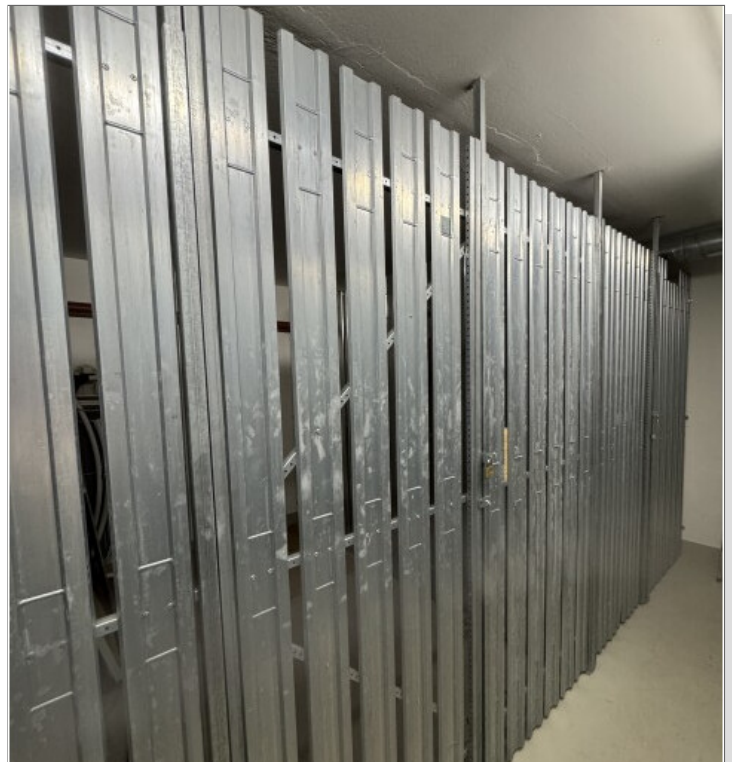
Küchennische



Treppenhaus



Wohnbereich



Kellerabteil

Eckdaten

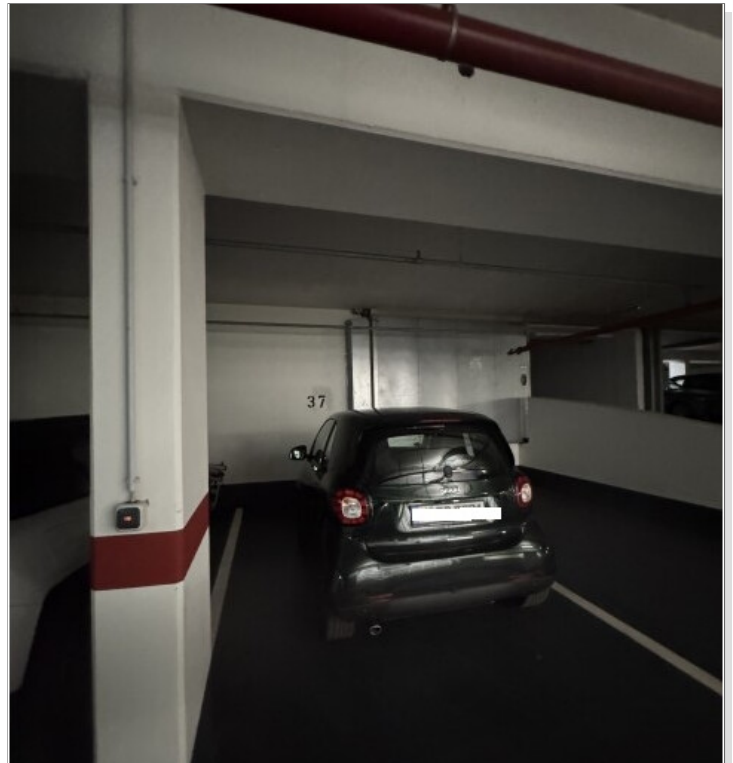
- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

> 43,08 m² Wohnfläche

> Objektnummer: AR-HAWIELA-317



Wohnzimmer



TG Nr. 37



Aussenansicht



IMG_4342(2) (Klein)



Frau Alexandra Renno

Telefon: 004973180159771
E-Mail: a.renno@hawiela.de

HAWIELA Immobilien GmbH

Donaustr. 1
89275 Elchingen

Tel.: 0731 / 801 597 71
E-Mail: kontakt@hawiela.de
Internet: www.hawiela.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Funda Kayan

Registergericht: Amtsgericht Memmingen
 Registernummer: HRB 20894
 Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE323647963

Erlaubnis nach § 34c der GewO erteilt durch: Landratsamt der Stadt
Neu-Ulm, Kantstr. 8
89231 Neu-Ulm, Tel.: +49 731 7040-0, Email:
poststelle@landkreis-nu.de

Aufsichtsbehörde nach § 34c GewO:
IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 München
Deutschland
E-Mail: info@muenchen.ihk.de
Tel.: (089) 5116-0
Website: <https://www.ihk-muenchen.de/de/>

Ihre Notizen: