



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Traumhafte 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit individuellem Charme zum Innenhof gelegen.



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_688	<b>Datum:</b>	19.07.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1923
<b>Ort:</b>	81669 München	<b>Wohnfläche:</b>	198,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	48,00 m <sup>2</sup>	<b>Etage:</b>	3
<b>Anzahl Zimmer:</b>	5,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	2,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Freiplatz:</b>	60,00 €	<b>Hausgeld:</b>	600,00 €
<b>Provision:</b>	2,38% inkl.MwSt		

## Energiepass:

---

<b>Jahrgang:</b>	nicht_noetig	<b>Befuerung:</b>	Gas
------------------	--------------	-------------------	-----

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON	<b>Name:</b>	Sabrina Winklhofer
<b>Straße:</b>	Wolfratshausenstr. 181	<b>Ort:</b>	81479 München
<b>Telefon:</b>	0162 88 3333 7	<b>Faxnummer:</b>	089-548 580 80
<b>E-Mail:</b>	sabrina.winklhofer@kensington-international.com	<b>www:</b>	www.kensington-muenchen.com

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Diese exklusive Wohnung mit fünf Zimmern und großzügigen 200 Quadratmetern Wohnfläche befindet sich in einem denkmalgeschützten Gebäude aus dem Jahr 1923, gelegen im 3. Obergeschoss.

Das Highlight dieser Immobilie ist zweifellos der offene Kamin im Wohnbereich, der nicht nur für wohlige Wärme sorgt, sondern auch ein gemütliches Ambiente schafft. Der Wohnbereich öffnet sich zu einer Terrasse von 12 Quadratmetern, die einen ruhigen Innenhof überblickt, der der Wohnung einen einzigartigen Charme verleiht. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen.

Ein weiteres besonderes Merkmal dieser Wohnung ist die Wendeltreppe, die zu einer Galerie führt. Dieser zusätzliche Raum bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Büro, Lese- oder Arbeitsbereich. Die offene Gestaltung verleiht der Wohnung eine luftige Atmosphäre und unterstreicht den individuellen Charakter.

Die Wohnung zeichnet sich durch ihre Helligkeit aus, die durch die großen Fensterfronten verstärkt wird. Im Wohnbereich erstrahlen Parkettböden, die eine warme und einladende Atmosphäre schaffen. Die Schlafzimmer sind mit Teppichböden ausgestattet, die für zusätzlichen Komfort und Gemütlichkeit sorgen.

Die Dachgeschosswohnung wurde im Jahr 1995 aufwendig ausgebaut. Somit verbindet diese Wohnung gekonnt den Charme vergangener Zeiten mit modernem Wohnkomfort. Eine einzigartige Gelegenheit, in einem geschichtsträchtigen Ambiente zu leben und den Komfort einer großzügigen, gut durchdachten Wohnung zu genießen.

Die Wohnung ist derzeit leer und unmöbliert.

Die Wohnung liegt ruhig zum Innenhof hin.

## Lage:

---

Diese exklusive Wohnung befindet sich in der begehrten Rosenheimerstraße im Herzen von München und bietet eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe.

Dank der zentralen Lage sind zahlreiche kulturelle und gastronomische Highlights Münchens bequem zu Fuß oder mit den öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der nahegelegene Ostbahnhof bietet darüber hinaus eine schnelle Anbindung an den Fernverkehr und ermöglicht einfache Ausflüge in die umliegende Region.

Die Rosenheimerstraße selbst ist von einem lebendigen urbanen Flair geprägt, wobei sich die Wohnung dennoch in einem ruhigen Hinterhof befindet, der einen Rückzugsort von der geschäftigen Atmosphäre der Hauptstraße bietet.

## Ausstattung:

---

- offener Kamin

- Dachterrasse ruhig zum Innenhof
- 3 begehbare Kleiderschränke
- Einbauküche
- Grosse Wohnküche
- Parkett
- Teppichboden
- Seperates Gästebad mit Dusche
- Galerie

## Sonstiges:

---

Für weitere Informationen zu dieser Wohnung steht Ihnen Frau Sabrina Winklhofer unter der Mobilfunknummer +49 162 88 33337 jederzeit gerne zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposés zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

Provisionshinweis: 2,38% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig abgeschlossenen Kaufvertrag über unsere Partnerin - RHD Rechnungsstelle AG - in Rechnung gestellt. Die Maklerprovision ist nach 14 Tage nach dem Beurkundungstermin zur Zahlung fällig.

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Weitere interessante Angebote finden Sie auf unserer Firmenhomepage: [www.kensington-muenchen.com](http://www.kensington-muenchen.com)

## Bilder

---

Wohnzimmer mit Blick auf die Terrasse

