

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1

80333 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR

Scout-ID: 155408719



Ihr Ansprechpartner:

Klatt Immobilien

Herr Andreas Klatt

E-Mail: klatt@klattimmobilien.de

Tel: +49 8061 9384918

Mobil: +49 1511 2451755

Web: <http://www.klattimmobilien.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Etage:	4
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Vollständig renoviert
Baujahr:	1958
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2023
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fernwärme
Wesentliche Energieträger:	Fernwärme
Endenergiebedarf:	118,40 kWh/(m ² *a)
Baujahr laut Energieausweis:	1958
Garage/Stellplatz:	Garage
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld:	312,00 EUR
Vermietet:	Ja
Mieteinnahmen pro Monat:	1.634,00 EUR
Garage/Stellplatz-Kaufpreis:	38.000,00 EUR
Provision für Käufer:	3,57 % des Kaufpreises inkl. der gesetzl. MwSt. von 19 %, vom Käufer zu zahlen

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1
80333 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR

Objektbeschreibung:

Zum Kauf steht hier ein wunderschönes, einzigartiges Schmuckstück: eine lichtdurchflutete Zweieinhalbzimmerwohnung in zentraler Lage mit Blick auf die Theatinerkirche. Nur selten bekommt man auf dem Münchner Immobilienmarkt die Gelegenheit, ein solches Objekt in 1A-Lage zu erwerben. Die Wohnung mit geräumiger Wohnküche befindet sich in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhaus.

Sie betreten das Haus durch einen großzügigen Eingangsbereich, der weitere Weg führt durch ein schönes, einladendes Treppenhaus.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der helle Flur auf, von dem aus Sie in das Bad, die Wohnküche und die Zimmer gelangen. Die geräumige Wohnküche ist Richtung Innenhof (Norden) ausgerichtet. Die anderen beiden Zimmer (Schlaf- und Wohnzimmer) liegen Richtung Süden.

Die ganze Wohnung wurde 2023 neu und sehr hochwertig renoviert bevor der jetzige Mieter einzog. Alle Böden inkl. Flur erhielten einen hellen Massivholz-Eichenparkettbelag. Die große Wohnküche ist neu ausgestattet mit einer modernen Einbauküche. Ebenso hell und freundlich ist das frisch renovierte Bad mit großer Dusche, WC und Waschbecken sowie einem Fenster zum Hinterhof. Das Haus wird mit Fernwärme beheizt.

In der Wohnung befindet sich zudem eine Abstellkammer mit Tür. Zusätzlich gibt es ein trockenes Kellerabteil mit ca. 10 m².

Das Haus ist sehr gepflegt und weist keinen Renovierungsstau auf. Zur Wohnung könnte eine Einzelgarage erworben werden. Die derzeitigen Gemeinschaftsrücklagen des Hauses betragen ca. 50.000 €. (Momentane Zuführung der Rücklagen der Wohnung beträgt 44,72 Euro p./M.).

Die Wohnung im Herzen Münchens ist eine exzellente Kapitalanlage. Sie lohnt sich aber auch zur Eigennutzung durch Eigenbedarfskündigung mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten.

Derzeit besteht seit 5/2023 ein Mietverhältnis mit einem sympathischen jungen Paar für 1.500 € Kaltmiete zzgl. 250 € Nebenkosten. Es ist Staffelmiete vereinbart. Die Einzelgarage ist momentan für 135 Euro pro Monat vermietet.

Ausstattung:

Komplett neu renoviert
2 Zimmer
Wohnküche mit EBK
heller Massivholz-Eichenparkett
Bad mit großer Walk in Dusche
Abstellkammer mit Tür
Kellerabteil
Einzelgarage mit Grundbucheintrag
überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof
kein Lift im Haus

kein Balkon

Lage:

1A TOP Lage

Maxvorstadt, München, Rheinbergerstrasse

Sonstiges:

Dieses Objekt bieten wir im Alleinauftrag an. Wir haben den alleinigen Auftrag und das exklusive Recht zur Vermittlung des Objekts. Der Verkauf ist nur über unser Büro möglich. Sämtliche Besichtigungen und Verhandlungen laufen auf Wunsch der Eigentümer ausschließlich über uns.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Unterlagen und ein ausführliches Exposé zukommen und vereinbaren mit Ihnen eine Besichtigung vor Ort!

Bitte lassen Sie uns Ihre vollständige Adresse und Telefonnummer zukommen.

BITTE BEACHTEN SIE!

Zur Wahrung der Privatsphäre der Eigentümer sind Außenbesichtigungen der Lage und Innenbesichtigungen nur mit Terminabsprachen über uns möglich.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die von den Auftraggebern an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keine Gewähr. Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung mit unserem Mitarbeiter erfolgen. Grundrisse sind ohne Maßstab. Für Flächenmaße wird keine Garantie gegeben. Exposéhaftung ist ausgeschlossen.

Der Maklervertrag mit uns kommt durch die Bestätigung der Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit in Textform zustande, wie z. B. durch das Objektexposé. Aufgrund der zu erwartenden starken Nachfrage erfolgt dieses Angebot freibleibend. Sofern für das Objekt Kaufangebote eingehen, die die hier angegebene Kaufpreisvorstellung übertreffen, bitten wir schon jetzt um Ihr Verständnis dafür, dass sich die Verkäufer vorbehalten, den Zuschlag zum Verkauf des Objektes dem höchsten Angebot zu erteilen. Auch ein Zwischenverkauf bleibt ausdrücklich vorbehalten.

Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses, d. h. sie beginnt mit Erhalt dieses Exposés. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns (Klatt Immobilien, c/o ValueNet Group Werinherstrasse 91, D - 81541 München, Tel: 004915112451755, oder Email: klatt@klattimmobilien.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein per Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



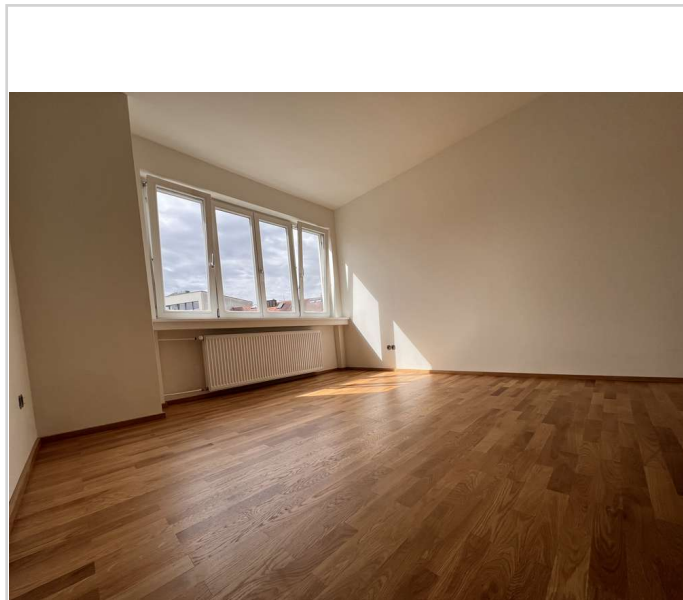
Rheinbergerstraße 1

80333 München

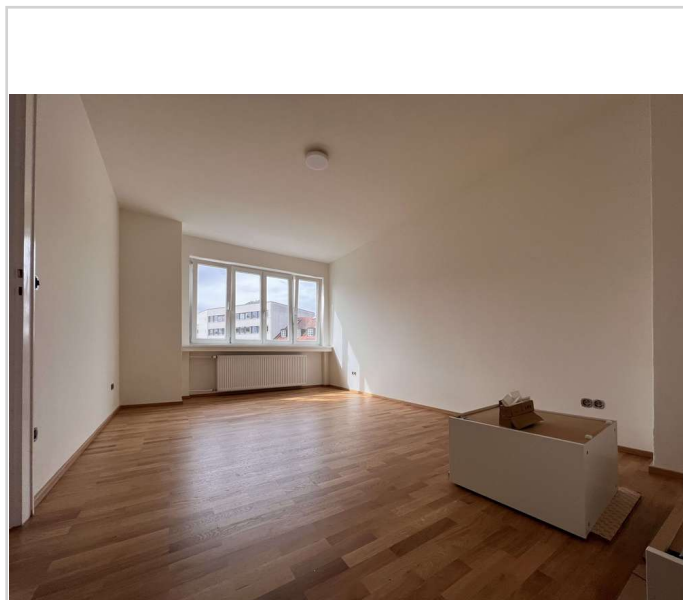
Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR

Folgen des Widerrufs

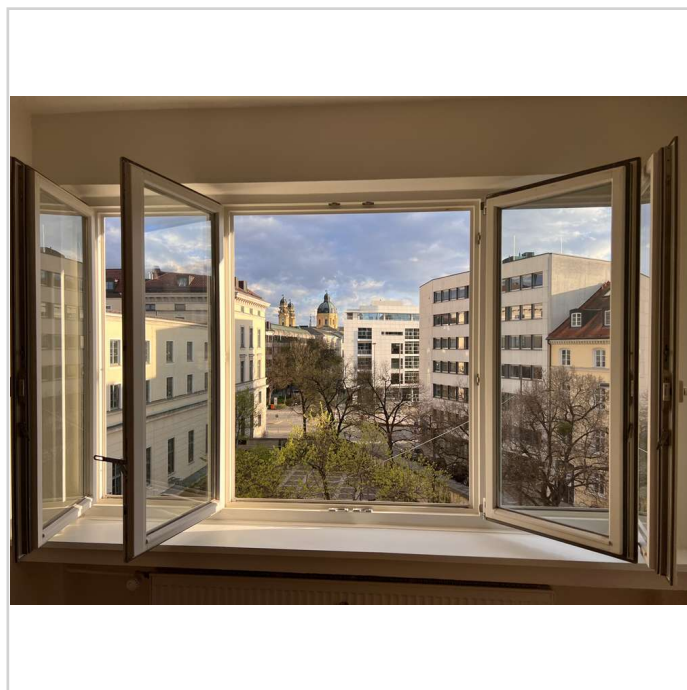
Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrags bei uns eingegangen ist. Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet. Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht. Ist der Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Vertrags oder für die Vermittlung eines Vertrags erbracht, so entspricht dies dem Gesamtumfang der Dienstleistung.



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Blick aus der Wohnung

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1
80333 München

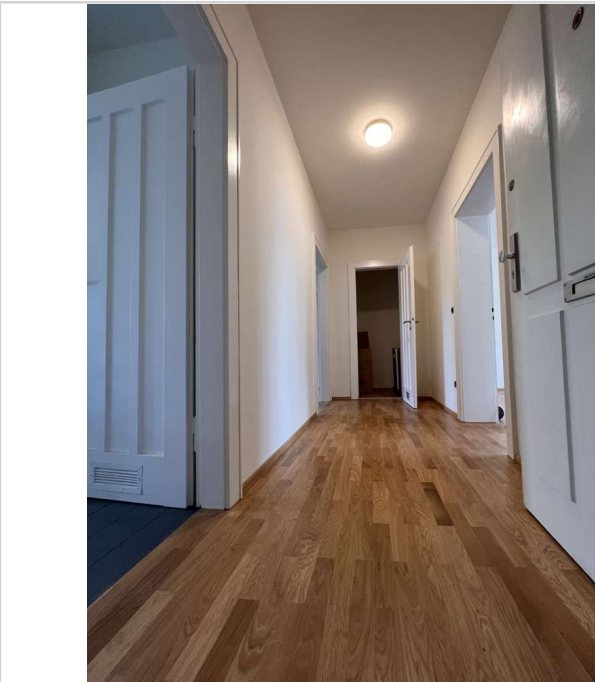
Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Blick z. Schlaf



Flur



Küche

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1
80333 München

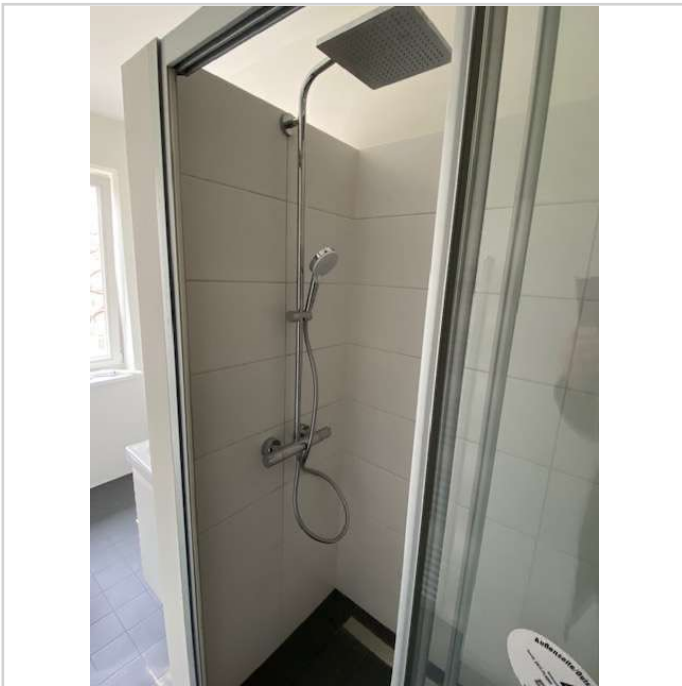
Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR



Küche



Bad2



Dusche



Bad6

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung

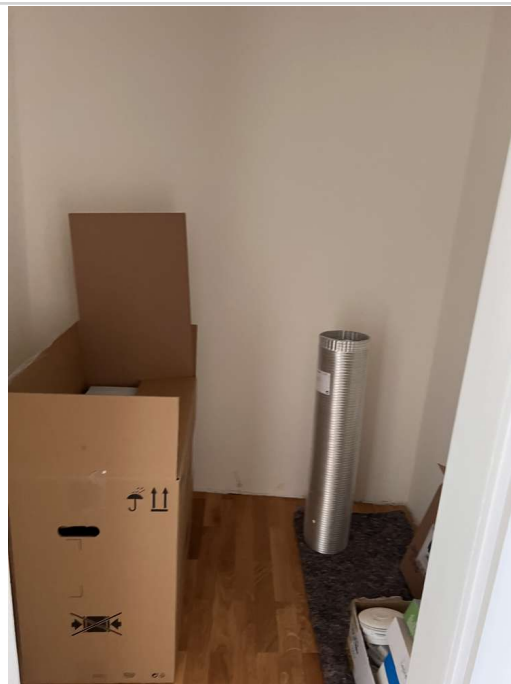


Rheinbergerstraße 1
80333 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR



Bad5



Abstellkammer



Ausblick



Hausansicht

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1
80333 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR



Hausansicht



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Hinterhof Garten

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1

80333 München

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca:	74,00 m ²
Kaufpreis:	848.000,00 EUR



Garage

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1
80333 München

Zimmer: 2,50
Wohnfläche ca.: 74,00 m²
Kaufpreis: 848.000,00 EUR



Grundriss

1A-Bestlage Maxvorstadt, einzigartige, hochwertige 2,5 Zimmer Wohnung



Rheinbergerstraße 1
80333 München

Zimmer:	2,50
Wohnfläche ca.:	74,00 m²
Kaufpreis:	848.000,00 EUR

