



**KENSINGTON**®

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Großzügige 3-Zimmerwohnung mit ruhiger Terrasse mitten in der Stadt



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KPM_724	<b>Stand vom:</b>	15.01.2025
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Wohnung	<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Ort:</b>	80331 München	<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Etage:</b>	2	<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0
<b>Zustand:</b>	Gepflegt		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	1.290.000,00 €	<b>Hausgeld:</b>	318,00 €
<b>Provision:</b>	3,57% inkl.MwSt.		

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2030-06-30
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1960
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	122.00 kWh/m <sup>2</sup> /a

## 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:

---

Willkommen im Herzen von München! Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau und wurde vor etwa drei Jahren umfassend modernisiert. Die Wohnung befindet sich im 2.Stock und kann mit der Treppe sowie auch mit dem Aufzug erreicht werden. Sie befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Münchens und vereint modernes Design mit der Ruhe eines geschützten Innenhofs.

Die Wohnung besticht durch einen langen Eingangsflur, der zu allen Zimmern führt. Auf der rechten Seite befinden sich zwei gemütliche Zimmer, ideal für Singles, Paare oder eine kleine Familie.

Weiter entlang des Flurs befindet sich das geschmackvoll eingerichtete Badezimmer, das mit einer modernen Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist und so den praktischen Bedürfnissen des Alltags gerecht wird.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich der offene Küchenbereich, der zur angrenzenden, großzügigen Terrasse führt. Die ca. 30 m<sup>2</sup> große Terrasse ist ein besonderes Highlight dieser Wohnung – hier genießen Sie Ruhe und Entspannung im Grünen, mitten in der Stadt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Die 2-Zimmer-Wohnung lässt sich problemlos in eine 3-Zimmer-Wohnung umgestalten. Durch den Umbau der Küche in eines der größeren Zimmer entsteht ein großzügiger, offener Wohn-, Ess- und Kochbereich. Dadurch gewinnen Sie zwei separate Schlafzimmer, ideal für Familien oder Paare, die zusätzlichen Raum benötigen.

## Lage:

---

Die Wohnung befindet sich im Tal 23, einer prominenten und historischen Straße im Herzen der Münchener Altstadt, nur wenige Meter vom Marienplatz entfernt. Das Tal ist eine der ältesten und zentralsten Straßen Münchens, die das pulsierende Stadtzentrum mit all seinen kulturellen und geschäftlichen Attraktionen direkt vor der Haustür bietet.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Marienplatz mit dem berühmten Glockenspiel und das Rathaus, das zu den Wahrzeichen Münchens zählt. Von hier aus hat man eine direkte Anbindung an alle wichtigen S- und U-Bahnlinien, die den gesamten Großraum München erschließen.

Der beliebte Viktualienmarkt ist ebenfalls nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Trotz der zentralen Lage ist die Natur nicht fern. In wenigen Minuten erreicht man die Isarufer und den Englischen Garten, die zu Spaziergängen, Radfahren oder einfach zum Entspannen in einer der grünen Lungen der Stadt einladen.

## Ausstattung:

---

- Parkettböden
- Einbauküche
- modernisiert
- große Terrasse
- Kellerabteil
- Waschmaschinen Anschluss in der Wohnung
- zentrale Lage in der Altstadt
- Personenaufzug
- Umbau zur 3-Zimmer-Wohnung möglich

## 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.

Der Energieausweis kann bei der Besichtigung eingesehen werden.

Provisionshinweis: 3,57% Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

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

---

Flur zu den Zimmern



Küche mit Zugang zur großen Terrasse



großes und helles Wohnzimmer



Badezimmer mit bodentiefer Dusche



Aussenansicht Tal



Fragen Sie gerne an!



3-ZGrundriss Beispiel 3 Zimmer

