



SITULI: Helle 3-Zimmer-Maisonette im Dachgeschoss mit Erker

Leonrodstraße 21
80634 München
Deutschland

Die Provision für den Käufer beträgt 3,57% inkl. MwSt. aus dem Kaufpreis.
Wir haben mit dem Eigentümer einen Maklervertrag mit der gleichen
Provisionshöhe abgeschlossen. Die Provision wird sofort nach
Unterzeichnung des Kaufvertrags fällig.

Daten im Überblick

Einheit	Situli-1093
Kategorie	Kauf – Wohnung
Käuferprovision	3,57% inkl. USt.

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	80 m²

Etage	5. OG
Etagenzahl	6
Anzahl Badezimmer	2
Hausgeld/Monat	494 €

Personenaufzug	Ja
Keller	Ja
Einbauküche	Ja

Baujahr ca.	1985
Baujahr Anlagentechnik	1985
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Energieverbrauchskennwert	152,5 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	E
Energieausweis: Ausstellungsdatum	26.10.2018
Energieausweis: gültig bis	26.10.2028

Objekt

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung mit rund 80 m² Wohnfläche erstreckt sich über die beiden obersten Etagen (5. und 6. Stock) eines architektonisch markanten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1985. Mit ihren turmartigen Erkern und den prägnanten Fensterbögen im Dachgeschoss ist das Gebäude ein echter Hingucker im beliebten Stadtteil München-Neuhausen.

Die Wohnung überzeugt mit einer gut durchdachten Aufteilung auf zwei Ebenen: Im 5. Obergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie der helle Wohn-Essbereich mit offener Küche. Der Wohnraum bietet reichlich Platz für eine Sitzecke und einen Esstisch. Besonders charmant ist der Erker, der einen Blick auf das Stadtleben der Leonrodstraße eröffnet.

Über eine stilvolle Wendeltreppe gelangt man in das Dachgeschoss. Hier befinden sich ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie ein vielseitig nutzbares Zimmer – ideal als Arbeits-, Gäste- oder zweites Schlafzimmer.

Die markanten Fensterbögen, Dachschrägen und das warme Parkett verleihen der Wohnung ein besonderes Flair. Doppelverglaste Fenster sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Küche ist nach Osten ausgerichtet, während Wohn- und Schlafzimmer zur sonnigen Südseite liegen.

Ein Aufzug und ein Kellerabteil sind vorhanden. Die Wohnung verfügt über keinen Balkon. Das Gebäude umfasst insgesamt 21 Wohneinheiten.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000 €).

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Münchens, im Stadtteil Neuhausen. Die Leonrodstraße verbindet die zentrale Lage mit urbanem Flair und einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar. Zudem bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen,

die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ideal, mit Straßenbahn- und Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Neuhausen vereint das Beste aus Stadtleben und Wohnqualität und zählt zu den beliebtesten Vierteln der bayerischen Landeshauptstadt.

Ausstattung

- Einbauküche
- 2 Bäder: Bad mit Badewanne im unteren Geschoss, Duschbad im oberen Geschoss
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- Doppelverglaste Fenster
- Aufzug im Gebäude
- Kellerabteil

Sonstiges

Die Informationen über die Immobilie beruhen auf Angaben der Eigentümer und sind ohne Gewähr.

Nicht umlagefähige Kosten: 206€
Zuführung Erhaltungsrücklage 59€

Das Hausgeld beträgt 494€ monatlich (gem. Wirtschaftsplan 2024):
Umlagefähige Kosten: 229€ (davon Heizkosten 107€)



Turmartiger Erker im Wohnzimmer



Schlafzimmer



Essbereich



Wohnbereich



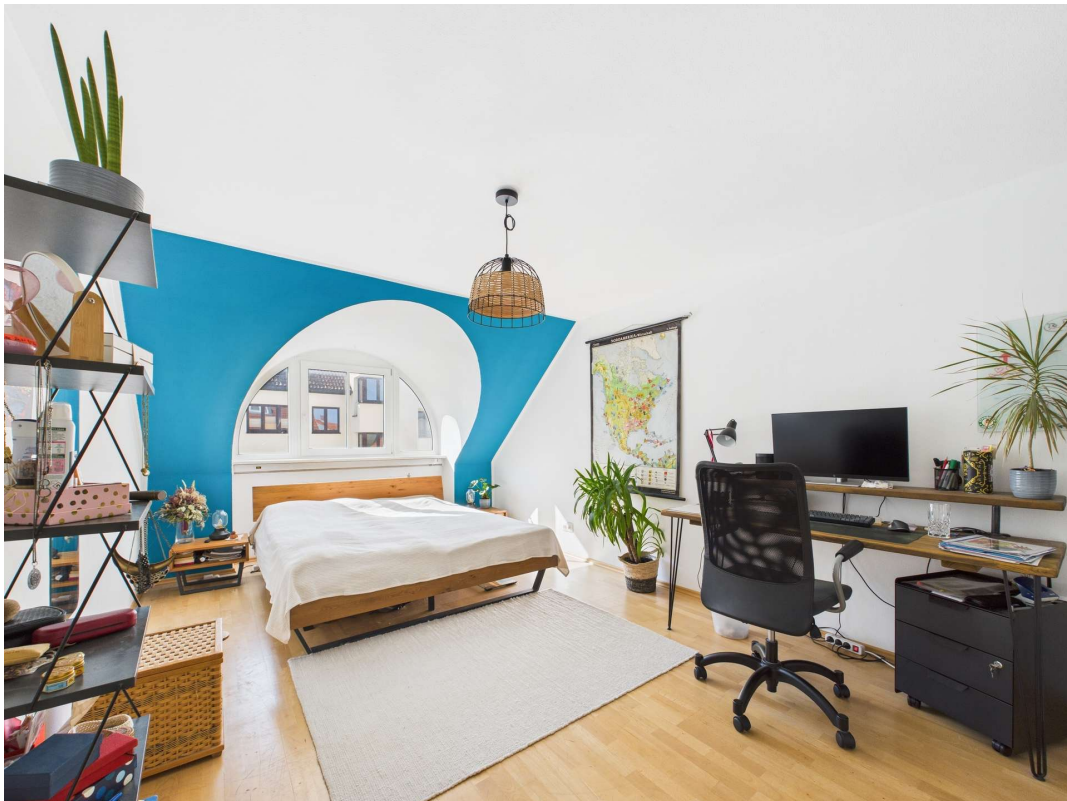
Küche



Küche



Küche



Schlafzimmer



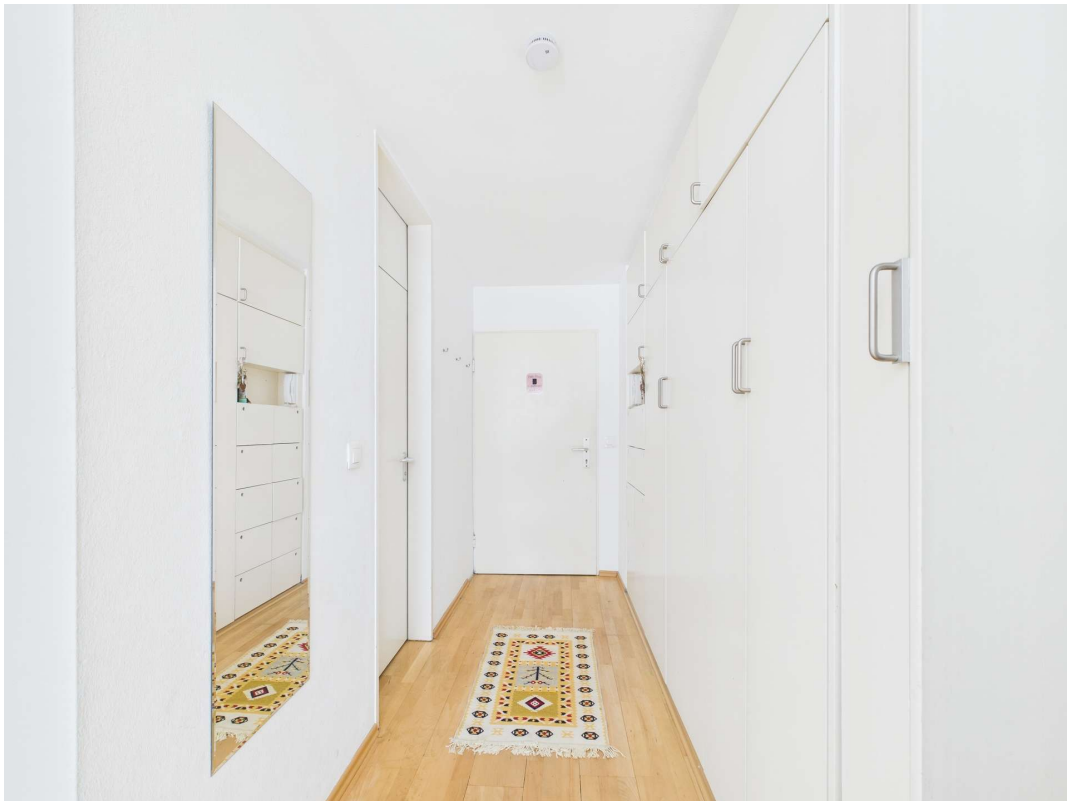
Schlafzimmer



Bad mit Badewanne



Bad mit Badewanne



Eingangsbereich



Flur



Treppe ins DG



Bad mit Dusche



Bad mit Dusche



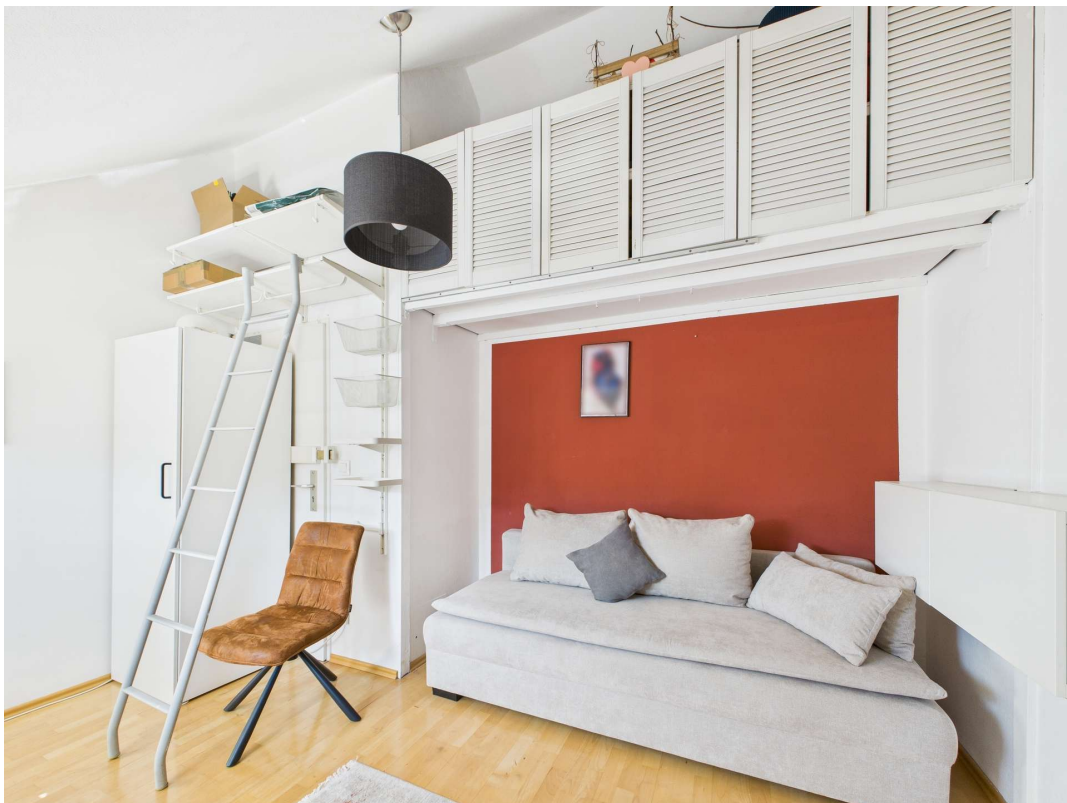
Bad mit Dusche



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Treppenhaus mit Aufzug



Hausansicht vom Innenhof



Hausansicht von der Straße

SITULI Immobilien GmbH Finanzierungsbeispiel „Eigennutzer“

3 Zimmer-Wohnung München Neuhausen

Kaufpreis	799.000,00 €
Grunderwerbssteuer	27.965,00 €
Notar/Grundbuch	15.980,00 €
Makler	28.525,00 €
Gesamtkosten	871.470,00 €
Eigenkapital ca. 20%	174.470,00 €
Finanzierungssumme	697.000,00 €
Bankdarlehen*	697.000,00 €
Kreditrate	2.549,85 €
Vergleichsmiete inkl. Garage	2.300,00 €

*Sonderkondition Stand 04.04.2025 freibleibend, Zins 3,39% 10 Jahre
Sondertilgungsmöglichkeit
Kreditentscheidung innerhalb 1 Woche bei Vorlage aller notwendigen Unterlagen



Bernd Tadlhuber
Experte für Baufinanzierungen
Selbständiger Handelsvertreter
Telefon: (089) 45 72 62 50
E-Mail: bernd.tadlhuber@lbs-sued.de

Im persönlichen Gespräch zur optimalen Lösung!

Der Bau eines eigenen Hauses, der Kauf einer Wohnung hat für Sie oberste Priorität? Sie wollen so fürs Alter vorsorgen, Ihr Geld sicher und intelligent anlegen? Sie haben bereits eine eigene Immobilie, die Sie gerne modernisieren würden?

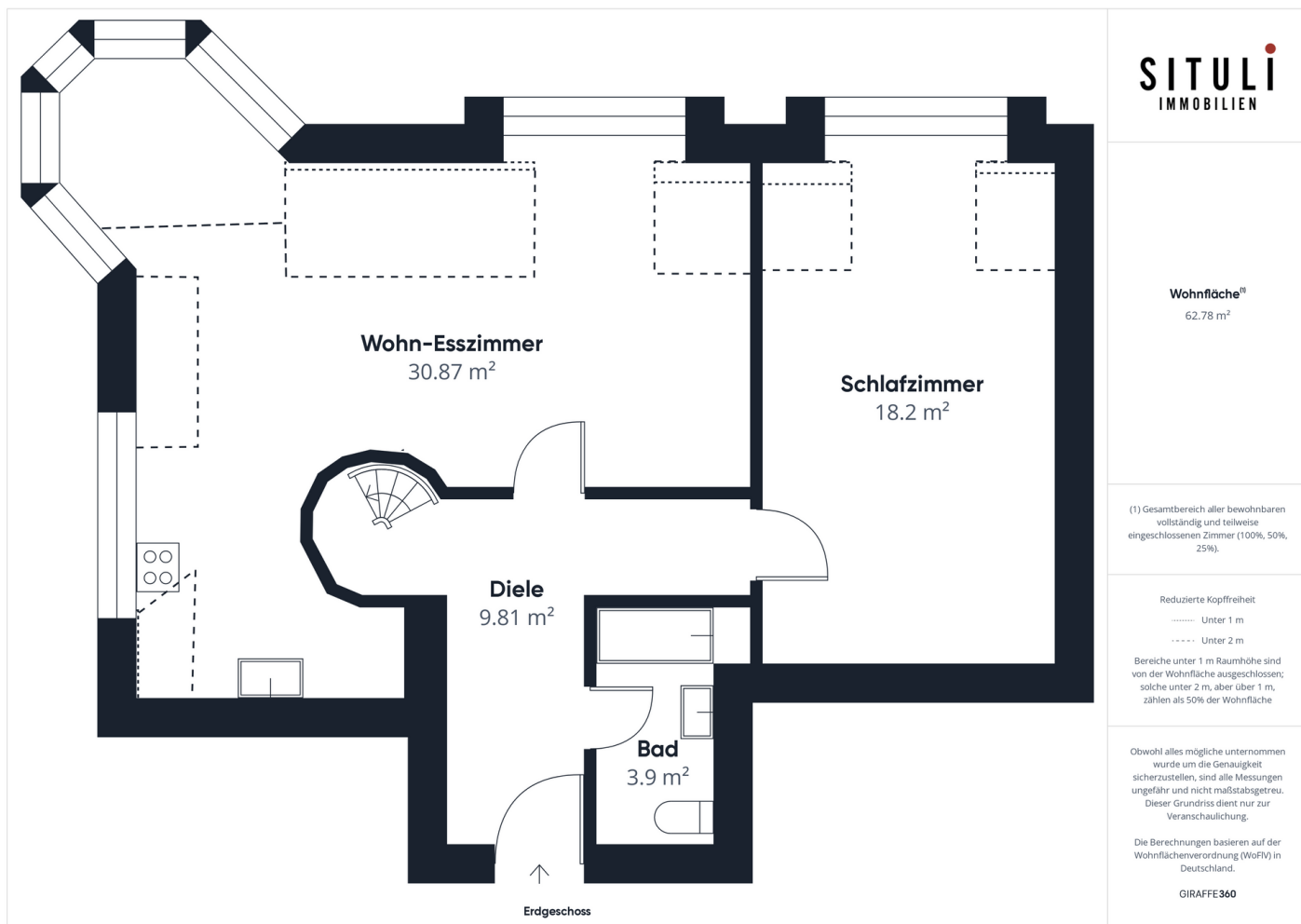
Ihr LBS-Experte berät Sie kompetent, maßgeschneidert, ganz persönlich und kostenlos zu allen Fragen der Finanzierung, aber auch zu Vorsorge und staatlicher Förderung.

Bernd Tadlhuber
LBS-Geschäftsstelle Bogenhausen
Denninger Straße 15, 81679 München
Telefon: (089) 45 72 62 50, Mobil: (01 70) 5 83 34 03
E-Mail: bernd.tadlhuber@lbs-sued.de

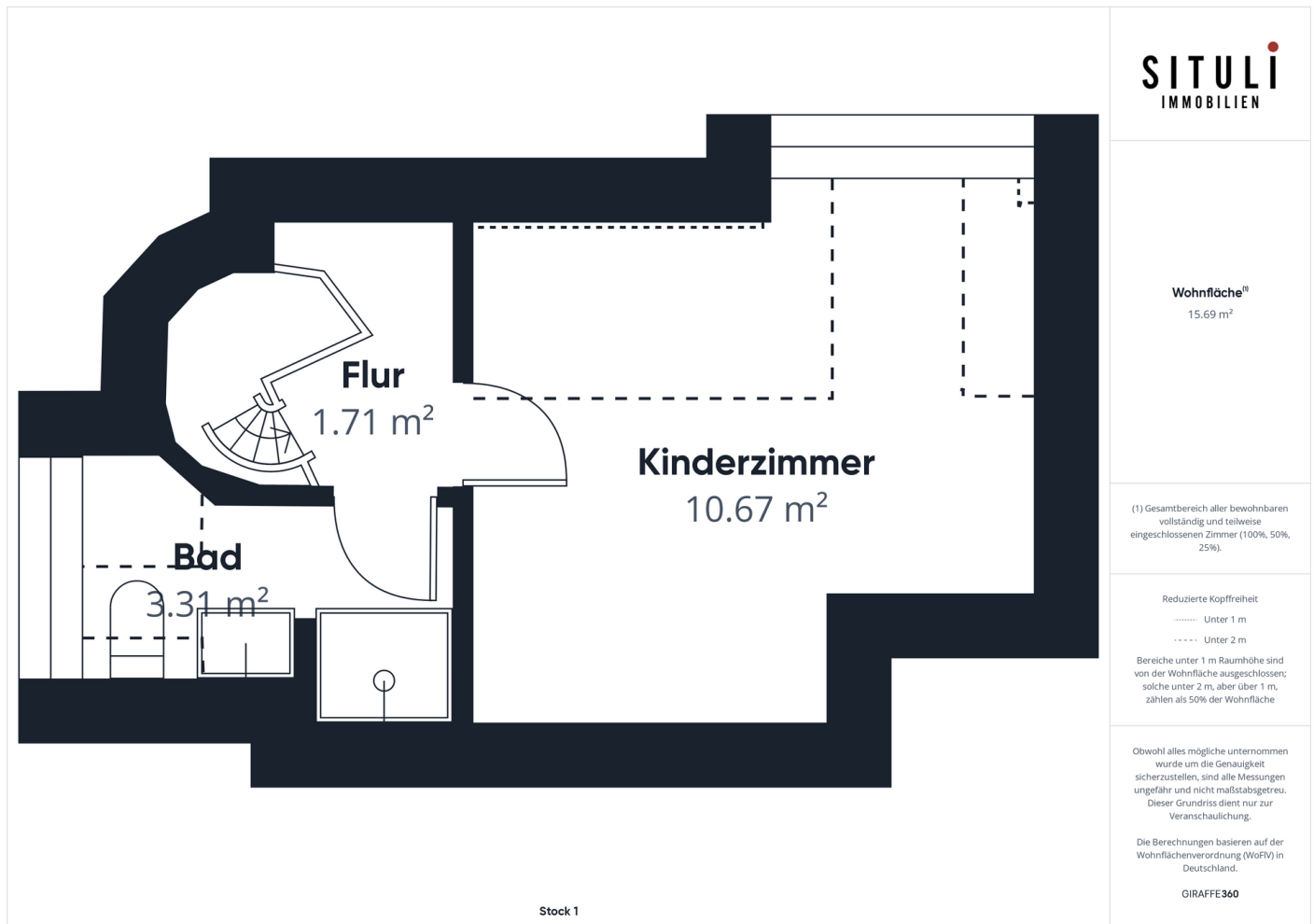
Wir geben Ihrer Zukunft ein Zuhause.

SITULI Immobilien GmbH MUC Neuhausen Tadlhuber

Grundriss 5.Stock



Grundriss 6.Stock / Dach



Grundriss

 <p>Erdgeschoss</p>	<p>SITULI IMMOBILIEN</p> <p>Wohnfläche⁽¹⁾ 78.47 m²</p>
 <p>Stock 1</p>	<p>(1) Gesamtbereich aller bewohnbaren vollständig und teilweise eingeschlossenen Zimmer (100%, 50%, 25%).</p> <p>Reduzierte Kopffreiheit Unter 1 m - - - - Unter 2 m</p> <p>Bereiche unter 1 m Raumhöhe sind von der Wohnfläche ausgeschlossen; solche unter 2 m, aber über 1 m, zählen als 50% der Wohnfläche</p> <p>Obwohl alles mögliche unternommen wurde um die Genauigkeit sicherzustellen, sind alle Messungen ungefähr und nicht maßstabgetreu. Dieser Grundriss dient nur zur Veranschaulichung.</p> <p>Die Berechnungen basieren auf der Wohnflächenverordnung (WoFV) in Deutschland.</p> <p>GIRAFFE360</p>

Notizen

Ihre Ansprechpartnerin



Alena Trasko
Situli Immobilien GmbH
Leopoldstr. 180
80804 München
Telefon: +49 176 899 12 876
Mobil: +49 176 899 12 876
Homepage: www.situli-immobilien.de
E-Mail: alena.trasko@situli-immobilien.de