EXPOSÉ

Dürrenberger Immobilien

Familienfreundliche 4-Zimmer-Wohnung mit Südloggia in München-Westkreuz



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 81243 München
Baujahr: 1965
Zimmerzahl: 4
Wohnfläche (ca.): 86,38 m²
Nutzfläche (ca.): 2,31 m²
Hausgeld (ca.): 631,- €
Etage: 1
Balkon / Terrasse: ja

Kaufpreis € 460.000,-

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering ° Tel.: 089 / 84933815
Fax: 089 / 84933816 ° info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 4 Zimmer
> 86,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 222



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81243 München
Baujahr	1965
Zimmerzahl	4
Wohnfläche (ca.)	86,38 m²
Nutzfläche (ca.)	2,31 m²
Kaufpreis	460.000,- €
Hausgeld (ca.)	631,- €
Etage	1
Balkon / Terrasse	ja
Garage / Stellplatz	ja
Garage / Stellplatz	Kauf 15.000,- €
Wesentlicher Energieträger	Fernwärme
Energieausweis Baujahr	1965
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Fernwärme
Zustand	teil / vollrenovierungsbedürftig
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	2,38 % inkl. MwSt.
Provisionshinweis	Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis. Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbeschreibung:

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1965 errichteten Mehrfamilienhauses in München-Westkreuz. Mit einer Wohnfläche von ca. 86,38 m² bietet sie eine großzügige Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare, Familien oder auch für Käufer, die ein zusätzliches Arbeitszimmer benötigen.

Das Herzstück der Wohnung bildet das ca. 20,58 m² große Wohnzimmer mit direktem Zugang zur nach Süden ausgerichteten Loggia. Hier lässt sich insbesondere an sonnigen Tagen ein angenehmer zusätzlicher Aufenthaltsbereich schaffen.

Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer mit ca. 14,63 m² sowie zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 10,60 m² zur Verfügung. Die beiden Räume können flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden.

Die separate Küche verfügt über ca. 10,48 m² und ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet, die im Kaufpreis enthalten ist. Ergänzt wird die Raumaufteilung durch ein Badezimmer mit WC, ein zusätzliches separates WC sowie einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Die Wohnung befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand und bietet dem zukünftigen Eigentümer damit die Möglichkeit, Ausstattung und Gestaltung nach den eigenen Vorstellungen zu modernisieren.

Ein Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz runden das Angebot ab. Die Wohnung ist bereits frei und kann sofort übernommen werden.

Der Kaufpreis der Wohnung beträgt 460.000 €. Der Außenstellplatz wird für zusätzlich 15.000 € verkauft.
Daraus ergibt sich ein Gesamtkaufpreis von 475.000 €.

Ausstattung:

- Ca. 86,38 m² Wohnfläche
- 1. Obergeschoss
- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 20,58 m²
- Südloggia
- Schlafzimmer mit ca. 14,63 m²
- Zwei weitere Zimmer mit jeweils ca. 10,60 m²
- Separate Küche mit ca. 10,48 m²
- Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Badezimmer mit WC
- Zusätzliches separates WC
- Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Zweifach verglaste Kunststofffenster
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2020
- Eigenes Kellerabteil
- Außenstellplatz
- Teilweise renovierungsbedürftiger Zustand mit individuellem Gestaltungspotenzial
- Frei und sofort verfügbar

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit insgesamt ca. 631 €. Davon entfallen ca. 299 € auf das laufende Hausgeld und ca. 332 € auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage.

Kaufpreis Wohnung: 460.000 €
Kaufpreis Außenstellplatz: 15.000 €
Gesamtkaufpreis: 475.000 €

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 4 Zimmer
> 86,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 222



Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in München-Westkreuz im westlichen Stadtgebiet der bayerischen Landeshauptstadt. Westkreuz gehört zum Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-Langwied und verbindet eine gute Infrastruktur mit einem vergleichsweise ruhigen und grünen Wohnumfeld.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der S-Bahnhof Westkreuz bietet direkte Verbindungen in Richtung Münchner Innenstadt und macht insbesondere den Hauptbahnhof, die Innenstadt sowie weitere Stadtteile bequem erreichbar.

Auch für die täglichen Besorgungen bietet das Wohnumfeld eine sehr gute Infrastruktur. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie weitere Geschäfte und Dienstleistungen befinden sich im Bereich Westkreuz und sind auf kurzen Wegen erreichbar. Unter anderem bietet das Paul-Ottmann-Zentrum ein vielseitiges Nahversorgungsangebot.

Das nahegelegene Pasing erweitert das Angebot zusätzlich um zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig bieten die Grünflächen und Wohnbereiche im Münchner Westen einen angenehmen Ausgleich zum Stadtleben.

Durch die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfassender Nahversorgung und einem gewachsenen Wohnumfeld ist Westkreuz sowohl für Familien und Paare als auch für Berufspendler eine interessante Wohnlage.

Sonstiges:

Baufinanzierung:
Sie wünschen eine Finanzierung zur Verwirklichung Ihres Traums vom Eigenheim? Dann sind Sie auch hier bei uns an der richtigen Adresse. Wir erarbeiten mit Ihnen zusammen ein individuell maßgeschneidertes Finanzierungskonzept.
Es werden über 300 Banken verglichen, um das für Sie bestmögliche Angebot zu finden.

Provisionshinweis:
Angebot im Qualifizierten-Makler-Alleinauftrag. Bei allen Angaben handelt es sich um Angaben des Eigentümers bzw. Dritter. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Ebenso wenig für die Verfügbarkeit des Angebotes bei Vermietung oder Verkauf. Die Informationen in Exposés und auf unseren Webseiten ersetzen keine persönliche Beratung! Wir behalten uns das Recht vor, Änderungen oder Ergänzungen der bereitgestellten Informationen jederzeit vorzunehmen.

Unser Erfolgshonorar von dem Käufer beträgt 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis.

Es wurde mit dem Verkäufer ein provisionspflichtiger Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen.

Objektbilder:



Wohnzimmer KI



Küche

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 4 Zimmer
> 86,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 222





Schlafzimmer



Badezimmer



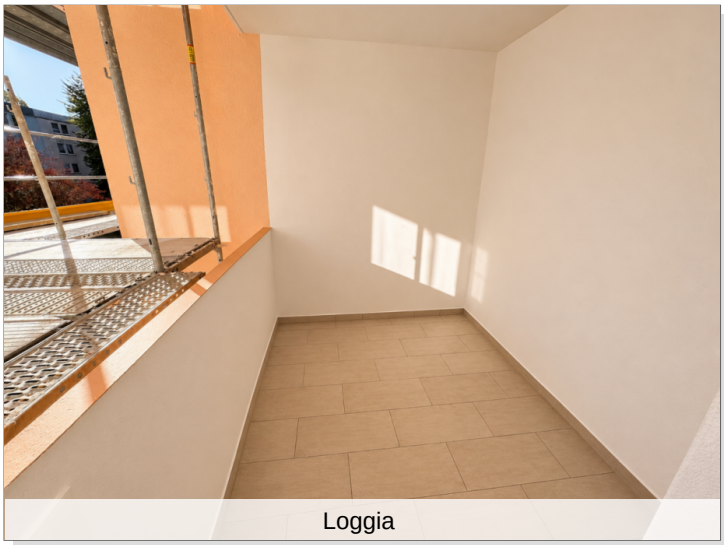
Kinderzimmer



Gäste WC



Kinderzimmer 2



Loggia

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 4 Zimmer
> 86,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 222





Abstellkammer

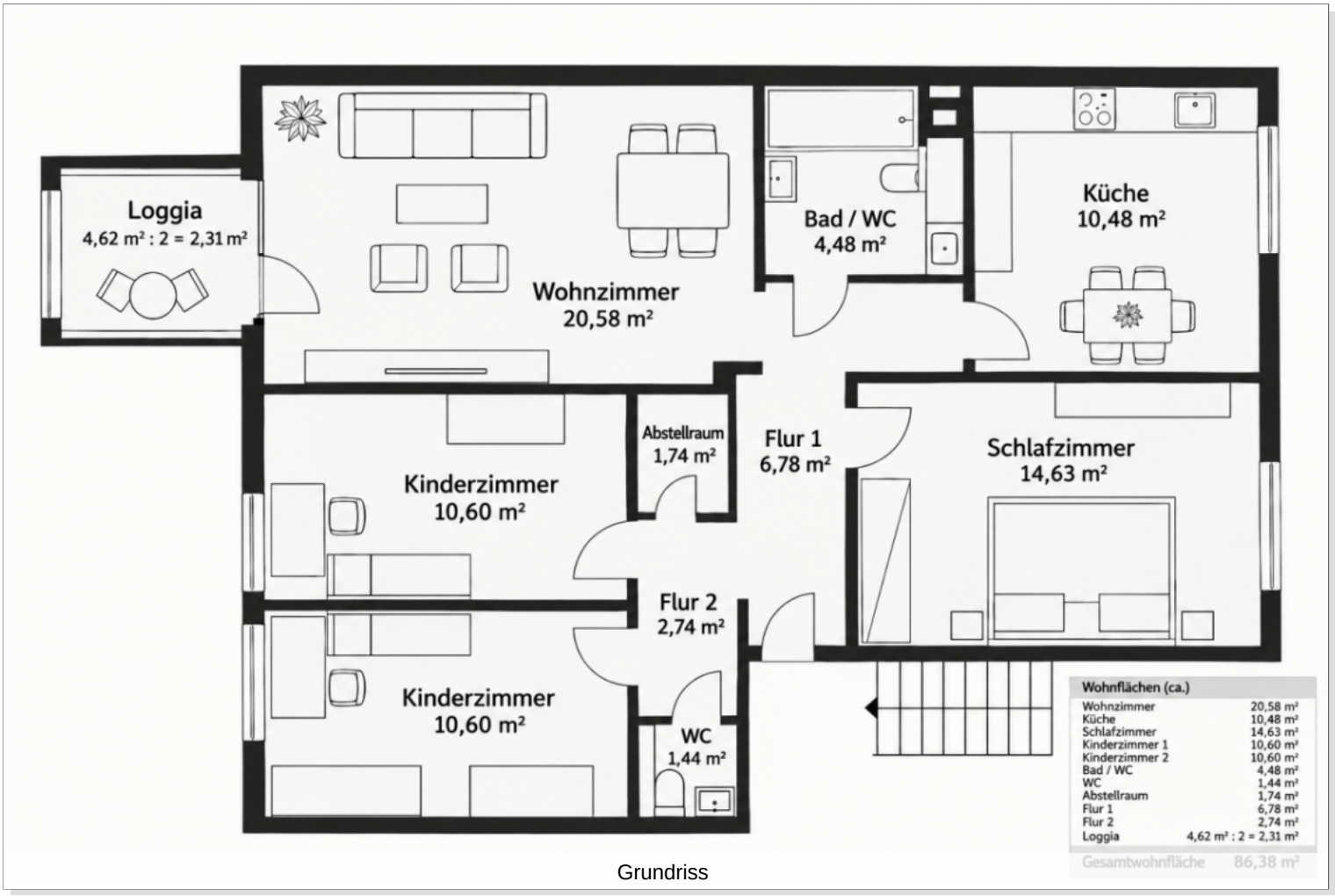
© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 4 Zimmer
> 86,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 222





Grundriss

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60 ° 82110 Germering
Tel.: 089 / 84933815 ° Fax: 089 / 84933816
info@duerrenberger-immobilien.de ° www.duerrenberger-immobilien.de

Eckdaten

> Etagenwohnung
> München
> 4 Zimmer
> 86,38 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 222



Ansprechpartner:



Herr Robert Dürrenberger

Telefon: 089-84933815
Mobil: 0170-8033572
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de

Firmendaten:

Dürrenberger Immobilien
Obere Bahnhofstr. 60

82110 Germering

Tel.: +49 (0)89 / 849 338 15
Fax: +49 (0)89 / 849 338 16
E-Mail: info@duerrenberger-immobilien.de
Internet: www.duerrenberger-immobilien.de

Vertretungsberechtigter Geschäftsführer:
Robert Dürrenberger

Registergericht: Amtsgericht München
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE293771861

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung erteilt durch das Ordnungsamt der Stadt München.

Zuständige Aufsichtsbehörde IHK für München und Oberbayern
Max-Joseph-Straße 2
80333 Münchenwww.ihk-muenchen.de

Ihre Notizen:

© Immonia GmbH - immoXXL 2026