



DAVID RATHMANN
FOTOGRAFIE

DESIGN- & LEISTUNGSBEISPIEL



Urbaner Rückzugsort in München-Schwabing

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Eigentumswohnung

ca. 68,7 m²

2 Zimmer

3. Obergeschoss

Aufzug

MÜNCHEN-SCHWABING-WEST

MUSTEREXPOSÉ · KEIN VERKAUFSANGEBOT · ALLE ANGABEN FIKTIV

Auf einen Blick

Eine urban geschnittene Stadtwohnung mit viel Tageslicht, klaren Linien und ruhiger Innenhoflage.

729.000 €

KAUFPREIS

ca. 68,7 m²

WOHNFLÄCHE

2

ZIMMER

3. OG

ETAGE

1994

BAUJAHR

2021

MODERNISIERT



LICHT & STADTBlick

Charakter der Wohnung

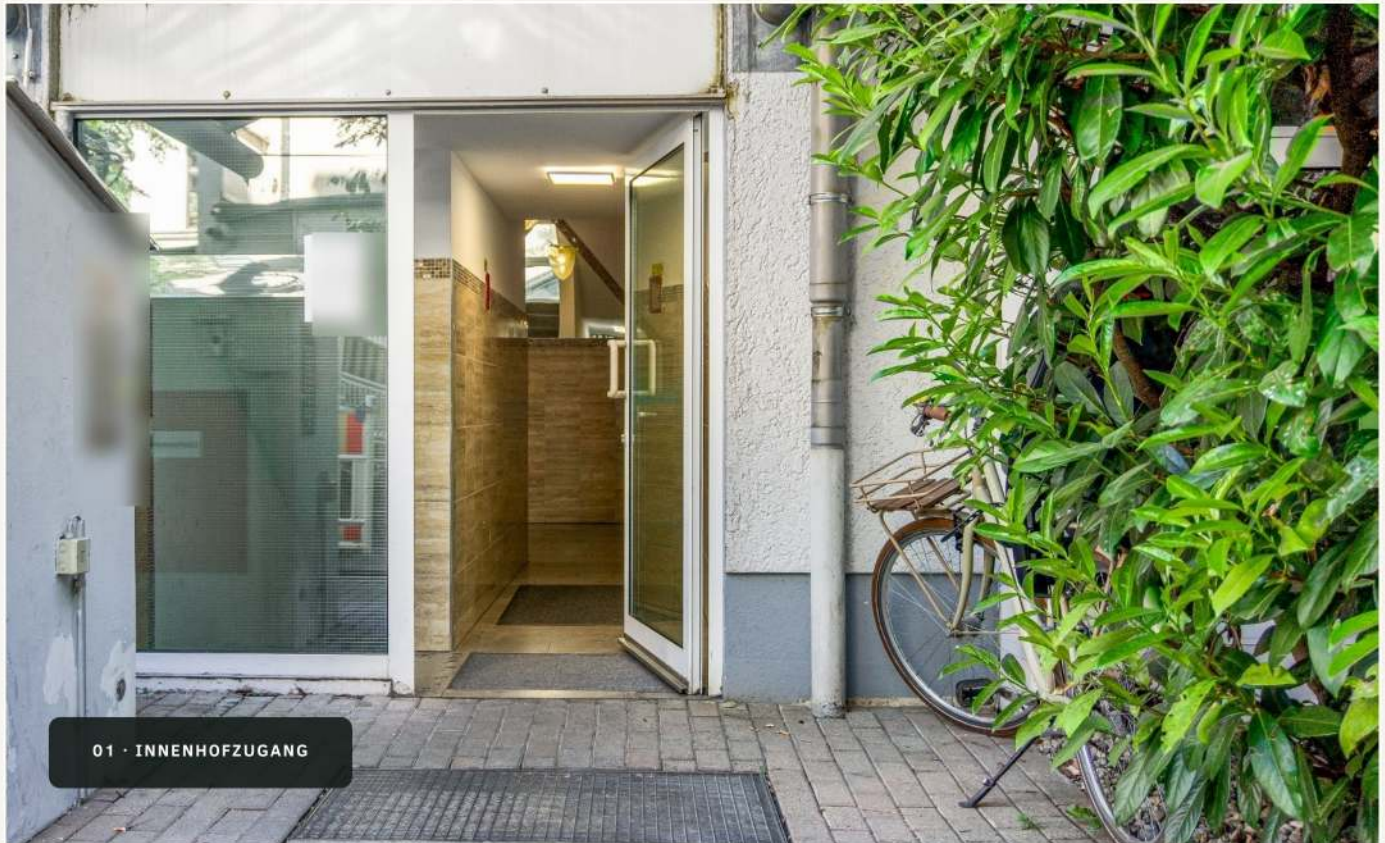
Großzügige Fensterflächen, warme Eichenholzdielen und ein geradliniger Grundriss prägen den Auftritt. Vom zentralen Flur aus werden Küche, Schlafzimmer, Duschbad sowie der offene Wohn- und Essbereich erschlossen - ohne Durchgangszimmer.

Ausstattung

- Aufzug bis zur Wohnebene
- Separate, helle Küche
- Modernisiertes Duschbad
- Eichenholzdielen
- Ruhige Innenhoflage

Ankommen im Innenhof

Die Bildfolge orientiert sich an der tatsächlichen Begehung - vom Hauseingang bis zur Wohnungstür.



01 · INNENHOFZUGANG



02 · AUFZUG & WOHNUNGSEBENE



03 · GEMEINSCHAFTLICHER HAUSFLUR

Der Zugang erfolgt exemplarisch über einen begrünten Innenhof. Der Aufzug schafft einen komfortablen Weg auf die Wohnebene; helle, pflegeleichte Gemeinschaftsflächen führen bis zur Wohnung.



Grundriss & Rundgang

Schematische Orientierung mit Eingang unten und einer klar nachvollziehbaren Bildfolge.



RAUMAUFTeilUNG

1	Eingang & Diele	ca. 8,1 m²
2	Küche	ca. 10,2 m²
3	Schlafen	ca. 15,4 m²
4	Bad	ca. 4,8 m²
5	Wohnen & Essen	ca. 20,1 m²

WOHNFLÄCHE

Gesamtwohnfläche
ca. 68,7 m²

Alle Angaben sind ca.-Maße.
Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Schematischer 2D-Grundriss für die Mustervorlage

Der Grundriss zeigt die nachvollziehbare Begehung der 2-Zimmer-Wohnung: Eingang unten, Diele/Flur, Küche, Bad, Schlafzimmer und Wohn-/Essbereich. Die Flächen- und Maßangaben dienen im Musterexposé ausschließlich der Orientierung.

WOHNFLÄCHE

ca. 68,7 m²

Hinweis: Nicht maßstabsgetreu. Alle Objekt- und Flächenangaben im Muster sind fiktiv und vor realer Verwendung vom Auftraggeber zu prüfen.

Geradlinige Erschließung

Der zentrale Flur verbindet alle Räume ohne Durchgangszimmer und führt direkt in die separate Küche.



Alltagstauglich und klar

Weiß Fronten, dunkle Arbeitsflächen und großformatige Bodenfliesen geben der Küche einen zeitlosen Charakter. Das breite Fenster bringt Tageslicht in den Raum; ein kompakter Essplatz ergänzt die funktionale Planung.

Diele und Küche bilden den Auftakt der Wohnung: hell, übersichtlich und bewusst zurückhaltend gestaltet. Die einheitliche Formensprache schafft einen ruhigen Übergang zu den privaten und gemeinschaftlichen Räumen.

- Alle Räume separat vom Flur erreichbar
- Küche mit Fenster und Essplatz

Private Rückzugsräume

Viel Tageslicht im Schlafzimmer und eine ruhige, moderne Materialwelt im Duschbad.



SCHLAFEN · CA. 15,4 M²



BAD · CA. 4,8 M²

Schlafen

Die breite Fensterfront verleiht dem Schlafzimmer eine offene, helle Wirkung. Der Zuschnitt bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie zusätzliche Schrank- und Ablageflächen.

Bad

Helle Naturtöne, großformatige Fliesen und eine großzügige Glasdusche schaffen ein aufgeräumtes, zeitgemäßes Erscheinungsbild.

FIKTIVE RAUMGRÖSSEN

Das Herzstück der Wohnung

Rund 29 m² für Wohnen, Essen und Ankommen – offen, hell und dennoch klar zониert.



ESSBEREICH AN DER FENSTERFRONT



FLEXIBLE MEDIEN- UND STAUHAUSZONE

Die klare Zonierung schafft Platz für Lounge, Medienmöbel und einen vollwertigen Esstisch, ohne die Offenheit zu verlieren. Breite Fensterflächen verteilen das Tageslicht tief in den Raum; die Holzdielen verbinden die Nutzungsbereiche zu einem harmonischen Gesamtbild.



Urban wohnen. Ruhig ankommen.

Die Wohnung verbindet ein reduziertes Interieur mit der Lebendigkeit Schwabings. Große Fenster holen die Stadt ins Blickfeld; die Innenhoflage schafft zugleich Distanz zum urbanen Rhythmus.



Lage & Umgebung

Individuelle Lagegrafik mit kurzen Wegen zu Mobilität, Universität, Innenstadt und Grünflächen.



Hohenzollernplatz

ca. 5 Min. zu Fuß
ca. 400 m



Münchner Freiheit

ca. 8 Min. mit dem Fahrrad
ca. 2,0 km



Englischer Garten

ca. 10 Min. mit dem Fahrrad
ca. 2,4 km



Luitpoldpark

ca. 7 Min. zu Fuß
ca. 600 m



Universität / LMU

ca. 7 Min. mit dem Fahrrad
ca. 1,8 km



Innenstadt

ca. 12 Min. mit der U-Bahn
ca. 4,5 km

Schwabing verbindet gewachsene Nachbarschaft, vielfältige Gastronomie, kurze Wege und große Grünräume. Die hier dargestellten Entfernungen und Fahrzeiten sind beispielhafte Orientierungswerte für eine fiktive Musteradresse in Schwabing-West und werden bei realen Aufträgen anhand der tatsächlichen Objektadresse geprüft.

Objektdaten im Detail

Vollständige Musterstruktur für Verkauf, Energieangaben, Kosten und Ansprechpartner.

OBJEKT & KOSTEN

OBJEKTART Eigentumswohnung

LAGE München-Schwabing-West

WOHNFLÄCHE ca. 68,7 m²

ZIMMER 2

ETAGE 3. Obergeschoss

AUFZUG vorhanden

BAUJAHR 1994

ZUSTAND modernisiert

KELLER vorhanden

VERFÜGBARKEIT nach Vereinbarung

HAUSGELD 345 € / Monat

KAUFPREIS 729.000 €

PROVISION provisionsfrei

ENERGIEAUSWEIS



89 kWh/(m²·a)

Verbrauchsausweis · Fernwärme



Effizienzklasse C

Heizungsart Zentralheizung

Gebäudebaujahr 1994

Gültig bis 31.12.2034

Fiktive Energiedaten für das Musterexposé



DAVID RATHMANN

IMMOBILIENFOTOGRAFIE & EXPOSÉ-SERVICE

Säntisstraße 50 · 81825 München

0170 9009536 · davidrathmann97@gmail.com

MUSTERHINWEIS

Kein Verkaufsangebot: Sämtliche Objekt-, Preis-, Flächen-, Lage- und Energiedaten sind frei erfunden. Der Grundriss wurde ausschließlich nach Bildmaterial und Augenmaß schematisch erstellt. Für reale Aufträge müssen Eigentümer oder Makler alle Angaben, Nutzungsrechte und Pflichtinformationen vor Veröffentlichung schriftlich freigeben.