

# Exposé

## Wohnung in München

### 3-Zimmer Wohnung in U-Bahn Nähe



Objekt-Nr. OM-231545

#### Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

81737 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	6	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,24 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	346 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wird provisionsfrei von Privat verkauft.

- 1974 in konventioneller Massivbauweise erstellt
- Heizungsart: Fernwärme
- Lift hält in den Zwischenebenen
- Wohn-, und Esszimmer mit großer Fensterfront Richtung Westen / Schlaf- und Kinderzimmer sind nach Osten ausgerichtet
- Bad und WC getrennt voneinander
- Abstellkammer
- Aktuelle Nebenkosten für die Wohnung ab 01.01.2025, 345,95 €, davon ca. 28,- Eur für die Tiefgarage).

Die Hausverwaltung führt die Finanzen seit vielen Jahren solide, sodass für eine gute finanzielle Rücklage gesorgt ist. Größere Reparaturen oder Sanierungen sind nicht geplant.

• Rücklagen der Eigentümergemeinschaft laut letzter Abrechnung:

- 1.853.297,38 Eur (197 Wohnungen)

Für die Anwohner des Hauses steht ein Parkplatz im Freien zur Verfügung. Dieser Anwohner-Parkplatz hat keine Zuweisung nach Kennzeichen und kann frei genutzt werden. Der Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25.000,- Eur) ist absperrenbar und muss nicht mit der Wohnung erworben werden. Ohne Die Tiefgarage reduziert sich das monatliche Wohngeld um ca. 28,- €.

Wir wohnen noch in der Wohnung. Die Übergabe erfolgt drei Monate nach Geldeingang (evtl. auch früher).

## Ausstattung

Wohnung:

- Kunststofffenster (Doppelverglasung) mit Wärmedämmung und Schallschutz im Jahr 2006
- Sicherheitstüre im Jahr 2016
- Einbauküche im Jahr 2016
- Rollos im Jahr 2017

Haus:

- Das Haus ist am Kabelanschluss der Firma PYUR, schnelles und günstiges Internet über Kabelglasfaser kann genutzt werden.
- zur Wohnung gehört ein Kellerabteil
- Fahrradraum
- Waschkeller
- 2011 Erneuerung der Aufzüge
- 2007 Fassadensanierung

### Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

**Sonstiges**

Bitte bringen Sie wenn es möglich ist zur Besichtigung Unterlagen mit welche Ihre Zahlungsfähigkeit in Aussicht stellen, z.B.: Konto-, Depotauszüge oder eine unverbindliche Zahlungsbereitschaft Ihres Kreditgebers.

Der Käufer Beauftragt den Notar.

Püfen Sie nachdem Sie uns kontaktiert haben auch den Spam-Ordner Ihres E-Mail Anbieters auf Antworten von uns.

**Lage**

- U-Bahn und Bushaltestelle Neuperlach Zentrum sind über einen Fußweg erreichbar (ca. vier Gehminuten).
- Mit der U-Bahn in 15 Min. bis zum Stachus
- Sehr gute Infrastruktur: Geschäfte, Restaurants, Fitnessstudios, Ärzte, Physiotherapeuten, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Parkanlagen und Wald zu Fuß erreichbar.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	91,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Balkon Westseite

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon Westseite



Wohnzimmer vom Essbereich aus

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer und Essbereich

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ostseite



Schlafzimmer Ostseite

# Exposé - Galerie

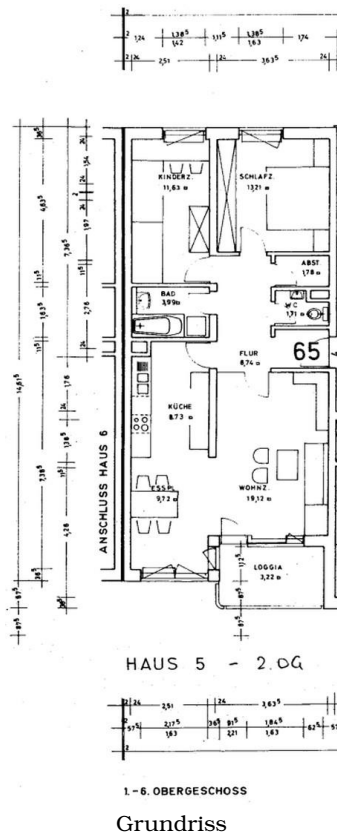


Arbeits oder Kinderzi Ostseite



Haus Ostseite

# Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



WC



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Haus Westseite Hinterhof

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. der Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18.11.2013

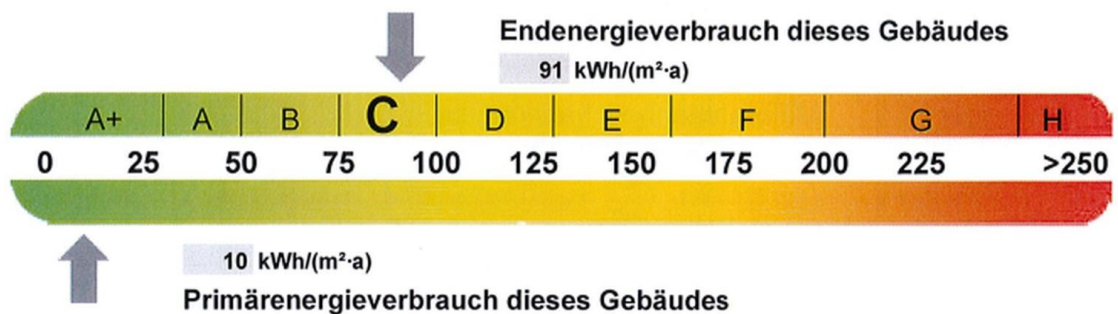
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup> BY-2018-001691892

(oder: "Registriernummer wurde beantragt am ...")

3

### Energieverbrauch



Energieausweis

# Exposé - Galerie



Garage

# Exposé - Grundrisse

