

Exposé

Maisonette in München

Charmante, komplett modernisierte Maisonette-Wohnung in ruhiger Lage (Josephsburg | provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-306516

Maisonette

Verkauf: **950.000 €**

Ansprechpartner:
M. Gerhard

81673 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	89,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	17,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	486 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Einfach einziehen und wohlfühlen: Willkommen in Ihrem neuen, stilvollem Zuhause!

Diese traumhafte, lichtdurchflutete 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung besticht durch ihre großzügige, helle Raumaufteilung und eine umfassende, ästhetische und energetische Modernisierung.

Highlights:

> **WOHNFLÄCHE:** 4 Zimmer auf zwei Ebenen mit großzügiger Grundfläche von ca. 99m² samt Hobby- und Abstellraum zzgl. weitläufigem Dachboden mit 17m² Nutzfläche. Waschküche mit eigenem Waschmaschinen-Anschluss, grüner Gemeinschaftsgarten und Fahrradraum sind ebenfalls Teil des Hauses

> **ENERGIEEFFIZIENZ:** Intelligente Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage und Batteriespeicher als smarte, zukunftssichere Heizungskombination

> **NACHHALTIGKEIT:** Perfekte Wärmedämmung dank energetisch saniertem Dach (2024) und Fensteraustausch (2019). Individueller Sanierungsfahrplan (iSFP) liegt vor, weitere Maßnahmen und Investitionen sind derzeit nicht erforderlich und geplant

> **FREILUFTOASE:** Zwei Balkone mit unverbaubarem Blick ins Grüne, davon einer als Loggia überdacht und wettergeschützt, 2024 komplett saniert und mit hochwertigem, fugenlosem Marmorkiesel angenehm fußwarm

> **NEUESTE AUSSTATTUNG:** Modernste Küche, frisch sanierte Bäder (Gäste WC und Bad) und hochwertige Böden in Eiche bzw. Fliese sowie highspeed Glasfaseranschluss im Haus für superschnelles Surfen & Arbeiten zu Hause

> **LAGE:** Ruhige Sackgasse, umgeben von denkmalgeschützten Häusern sorgen für idyllischen Dorfcharakter mitten in der Großstadt

> **HAUSGEMEINSCHAFT:** Kleines Haus mit nur 4 Wohneinheiten und intakter, harmonischer Hausgemeinschaft. Ein Hausmeisterdienst betreut die Anlage

> **VIELSEITIGKEIT:** Ideal zum Selbstbezug oder als exquisites Vermietungs-Investitionsobjekt, für Paare und Familien geeignet

Wohnen in bester Lage:

Die Wohnung liegt in Josephsburg/Berg am Laim in einer ruhigen Sackgasse mit traumhafter Süd-West-Ausrichtung, umgeben von kleinen, denkmalgeschützten Gebäuden. Genießen Sie den herrlichen Blick ins Grüne und die unvergleichliche Ruhe, die diesen Standort so besonders macht. Dank ihrer exponierten Lage bietet die Wohnung direkten Zugang zu den weitläufigen Parklandschaften mit Spielplätzen für alle Altersklassen. Und zugleich ist eine hervorragende Anbindung an das Straßennetz und den öffentlichen Nahverkehr (u.a. 12 Minuten mit der U-Bahn zum Hauptbahnhof, Tram, Bus, fußläufige S-Bahn) gegeben. Das Werksviertel-Mitte und die Isar sind mit dem Fahrrad in unter 10 Minuten erreichbar. Nahegelegene Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, etc. erleichtern den Alltag.

Diese Immobilie vereint höchsten Wohnkomfort mit modernster Energietechnik und einer einzigartigen Lage – eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen. Und weil Verkauf von privat auch provisionsfrei.

Kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich von der Exklusivität dieser einzigartigen Maisonette-Wohnung zu überzeugen.

Ausstattung

Diese exklusive Wohnung zeichnet sich durch eine hochwertige und moderne Ausstattung aus, die höchsten Ansprüchen genügt. Der edle, geölte Eichenparkettboden im Wohn- und Essbereich ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern überzeugt auch durch seine angenehme Haptik und wertbeständige Langlebigkeit.

Die Badezimmer sind mit zeitlosen Armaturen von hansgrohe und Markenfliesen von Villeroy & Boch ausgestattet, die durch ihre Qualität und ihr Design überzeugen. In der Küche finden sich modernste SIEMENS Einbaugeräte, die maximalen Komfort und Funktionalität bieten.

Das durchdachte Farbkonzept verbindet warme Eichenholztöne mit stilvollen grauen Fliesen und hellen, weißen Fenstern und Türen, was eine einladende und moderne Wohnatmosphäre schafft. Ein modernes Gira Schalter- und Steckdosen-System entspricht ebenfalls dem ästhetischen Design-Anspruch der Wohnung.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Haus und Wohnung sind komplett modernisiert und damit absolut zukunftssicher aufgestellt.

Im Sommer 2024 (derzeit noch laufend) wurde das Dach energetisch saniert, eine neue Wärmepumpe und Photovoltaik-Anlage installiert und letzte Feinheiten in der Wohnung saniert.

Aktualisierung des Energieausweises daher aktuell im Prozess - wird nachgereicht sobald vorliegend.

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden.

Lage

Willkommen in Josephsburg / Berg am Laim – Ihr neues Zuhause in München!

Berg am Laim im Osten Münchens bietet eine vielseitige und charmante Wohngegend, die historische Umgebung und moderne Annehmlichkeiten verbindet. Der aufstrebende Stadtteil vereint Urbanität und Natur, Kultur und Freizeit, Tradition und Moderne und bietet ein ideales Wohnumfeld für alle Lebensstile – ob für Familien, Naturliebhaber, Kulturbegeisterte oder Sportenthusiasten – und ist eine vielversprechende Investition.

FAMILIENFREUNDLICH UND NATURNAH:

Berg am Laim und Josephsburg sind perfekt für Familien mit zahlreichen Kindergärten, Schulen – von Grundschule bis Gymnasium – und Spielplätzen. Der nahe Echaringer- und Michaeli-Anger sowie der Ostpark und Truderinger Wald bieten viel Platz für Freizeitaktivitäten.

KULTURELLE VIELFALT:

Kulturinteressierte werden von der Nähe zum Werksviertel-Mitte begeistert sein. Hier finden Sie ein abwechslungsreiches Programm aus Theater, Musik und Kunst. Regelmäßige Veranstaltungen und Feste im Stadtteil sorgen für eine lebendige und dynamische Atmosphäre. Zahlreiche weitere kulturelle Angebote wie Galerien, Museen und Veranstaltungen sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

SPORT UND FREIZEIT:

Sportbegeisterte finden zahlreiche Angebote wie den Freiluft-Parcours im Michaelianger, Sportangebote im Ostpark, Fitnessstudios, das Michaeliabad und den ESV München-Ost. Auch der Riemer Park und die Riem Arcaden sind nicht weit entfernt.

EXZELLENTER VERKEHRSANBINDUNG:

Mit den nahen U-Bahn-Linien U2 und U5, Tram 21 bzw. (N)19, mehreren Buslinien und der Nähe zur A8 und A94 ist Berg am Laim hervorragend angebunden. Der gleichnamige U-Bahnhof ‚Josephsburg‘ befindet sich in unmittelbarer Nähe, der S-Bahnhof ‚Berg am Laim‘ ist nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Radwege runden die Verkehrsoptionen ab.

EINKAUFSMÖGLICHKEITEN UND GASTRONOMIE:

Einkaufsmöglichkeiten und kulinarische Genüsse sind reichlich vorhanden. Bäckereien, Supermärkte, Boutiquen, der wöchentliche Bauernmarkt sowie diverse Restaurants, Cafés und Biergärten laden zum Verweilen ein.

ZUKUNFTSSICHERES INVESTMENT:

Berg am Laim befindet sich in dynamischer Entwicklung. Die Modernisierung der Infrastruktur und neue Bauprojekte wie bspw. das Kreativquartier Macherei steigern die Attraktivität des Stadtteils. Experten prognostizieren eine weitere positive Wertentwicklung, was Berg am Laim auch finanziell attraktiv macht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Ausblick ins Grüne

Exposé - Galerie



Gästezimmer / Büro



Gästezimmer / Büro

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC

Exposé - Galerie



Flur OG



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Wohlfühloase Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia



Unverbaubarer Blick

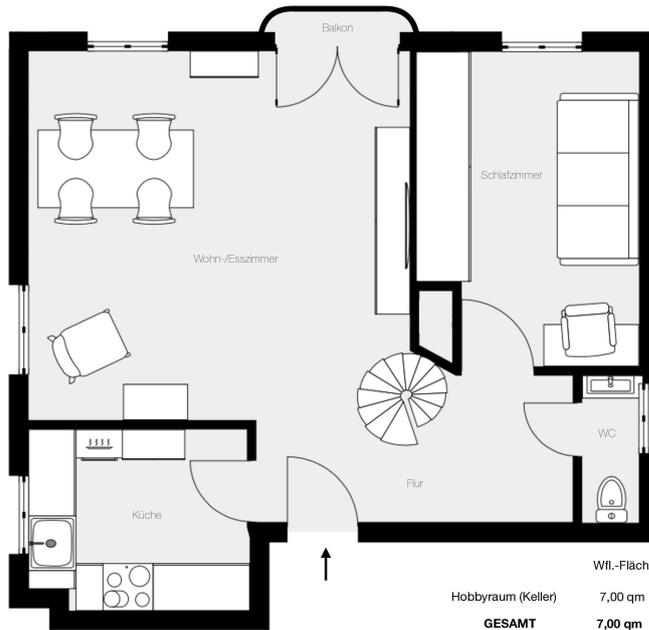
Exposé - Galerie



Abstellraum mit Wasseranschluß

Exposé - Grundrisse

1. Obergeschoss



Wfl.-Fläche

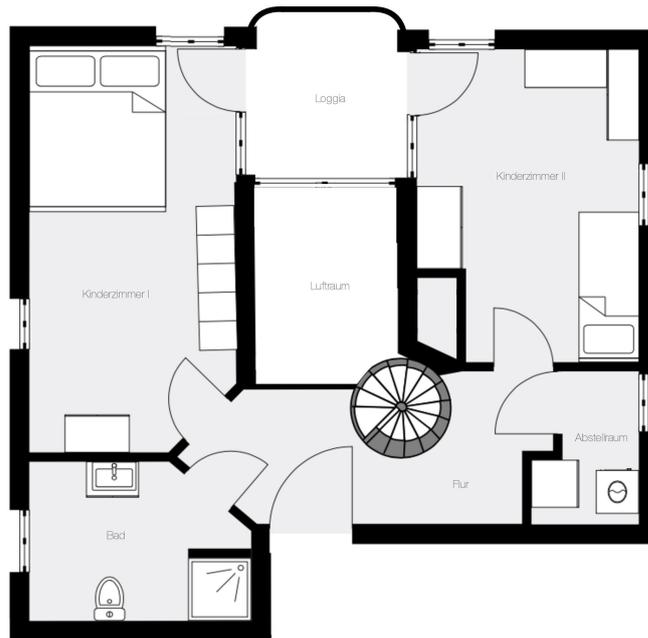
Küche	5,50 qm
Wohnen	23,80 qm
Flur	5,90 qm
WC	2,10 qm
Schlafen	10,90 qm
Balkon	1,00 qm
GESAMT	49,20 qm

Wfl.-Fläche

Hobbyraum (Keller)	7,00 qm
GESAMT	7,00 qm

Exposé - Grundrisse

2. Obergeschoss



	Wfl.-Fläche
Kind I	10,30 qm
Kind II	12,90 qm
Flur	3,10 qm
Bad	3,30 qm
Abstellraum	1,00 qm
Loggia	2,20 qm
GESAMT	32,80 qm