

Exposé

Wohnung in München

Architekten-Wohnung in Toplage: Stilvolles Wohnen im begehrten Münchner Westen



Objekt-Nr. OM-313533

Wohnung

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:
Bilal S.

Hörkherstraße xx
80686 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,50 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	57,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	364 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 2-Zimmer-Wohnung in der begehrten Lage des charmanten Münchner Stadtteils Laim vereint stilvolles Design mit modernster Ausstattung und bietet auf über 50 Quadratmetern ein exklusives Wohnambiente. Sie ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger eine erstklassige Wahl. Über das großzügige Treppenhaus erreichen Sie die perfekt durchdachte Wohnung im 1. OG, die im August 2024 umfassend saniert wurde. Im Rahmen der Sanierung wurden alle elektrischen Installationen erneuert, ein edler Echtholzparkettboden in Landhausdielenoptik verlegt, ein neues, hochwertiges Badezimmer eingerichtet und sämtliche Innentüren sowie die Küchenanschlüsse modernisiert. Die Baumaßnahmen standen unter der Aufsicht eines erfahrenen Architekten, der höchste Qualitätsstandards sicherstellte. Es wurden ausschließlich erstklassige Materialien verwendet.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die exzellente Ausführungsqualität und Liebe zum Detail spürbar. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Wohnräumen eine warme und einladende Atmosphäre. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer beeindruckt mit edlem italienischem Feinsteinzeug und eleganten schwarzen Hansgrohe-Armaturen, die dem Raum eine luxuriöse, zeitlose Note verleihen. Die großzügige, moderne Dusche und die durchdachte Auswahl an Materialien bieten höchsten Komfort und unterstreichen den hohen Standard dieser Renovierung.

Der helle und offene Wohn- und Essbereich lädt zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Große Fenster lassen viel Tageslicht in die Räume strömen und eröffnen einen schönen Blick auf die gepflegte Umgebung. Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und praktische Stauraumöglichkeiten, um einen behaglichen Rückzugsort zu schaffen. Die separate Küche ist ideal für ambitionierte Hobbyköche, die hier ihre Kochkünste voll entfalten und gemütliche Abende mit Familie und Freunden verbringen können.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser außergewöhnlichen Wohnung und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Ausstattung

ERSTBEZUG

nach hochwertiger Renovierung

ARCHITEKTUR

idealer Grundriss -

Planung und Umsetzung vom Architekten

LOFTFEELING

stilvolles, offenes Wohnen mit

natürlichen Materialien

LAGE

perfekte Münchner Lage - diese zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung.

BODEN

PARADOR Echtholz Landhausdielen im Sonderformat, durchgehend verlegt in Wohn- und Schlafräum.

Italienische Terrazzo Feinsteinzeugfliesen von Marazzi, Format 60x60 cm im Badezimmer, alle Außenecken auf Gehrung gearbeitet und alle Fugen durchlaufend

TÜREN

Extra hohe Türen mit Designkante und hochwertiger CPL Beschichtung

ELEKTRO

Schalterserie Future linear von Busch-Jäger seidenweiß matt.

Lichtkonzept. Hohe Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern.

DESIGN BAD

Fast bodengleiche Duschtasse von KALDEWEI.

Praktischer & eleganter

Mineralgusswaschtisch.

Spülrandloses WC mit Absenkautomatik.

Edle Armaturen von HANSGROHE in mattschwarz

- Unterputzarmatur in der Dusche

- Einhebelarmatur mit "Coolstart" Funktion am Waschtisch

Großer Handtuchheizkörper

Ablage im Duschbereich

Hochwertige, energiesparende LED Deckenspots

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Sonstiges

Bei der Renovierung wurde größter Wert auf eine ästhetisch und qualitativ überdurchschnittliche Ausstattung gelegt. Ein einheitliches

Farb- und Materialkonzept, das den Schwerpunkt auf das Thema Natur

legt, vereinigt sanfte beruhigende Farben und natürliches Holz mit eleganten Akzenten in schwarz. Der geölte Echtholz-Dielen-Boden aus Eiche, die glatt verputzten Wände in allen Räumen und die extrahohen Türen sorgen für einen weitläufigen Gesamteindruck und eine gesunde Wohnumgebung.

Die Wohnung bietet viel Licht, Raum und Stil. Der ideal geschnittene Grundriss eignet sich perfekt für anspruchsvolle Singles und Paare, die den Münchner Way of Life genießen wollen. Raum zum Kochen, Essen, kreativ sein oder einfach nur zum Entspannen - alleine oder mit Gästen. Für Menschen mit Sinn für Stil und Schönheit.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrten Wohngegend Laim, im Westen Münchens. Diese zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit einer ruhigen und familienfreundlichen Umgebung. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Schulen und Kindergärten.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Der S-Bahnhof Laim ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen ins Münchener Stadtzentrum sowie in andere Stadtteile. Auch die U-Bahnstation Friedenheimer Straße ist fußläufig erreichbar. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz über den Mittleren Ring und die Autobahnen A96 und A99.

Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz: Der nahegelegene Hirschgarten sowie der Westpark bieten reichlich Grünflächen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder gemütliche Stunden im Freien.

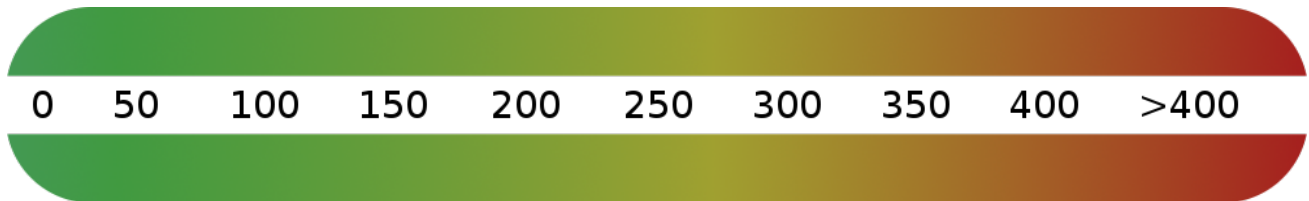
Die Lage in der Hörkherstraße bietet somit eine hervorragende Balance zwischen urbanem Leben und entspannenden Rückzugsorten im Grünen – perfekt für Familien, Berufspendler und alle, die das Leben in einer der lebendigsten Städte Deutschlands genießen möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	132,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Balkon

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche

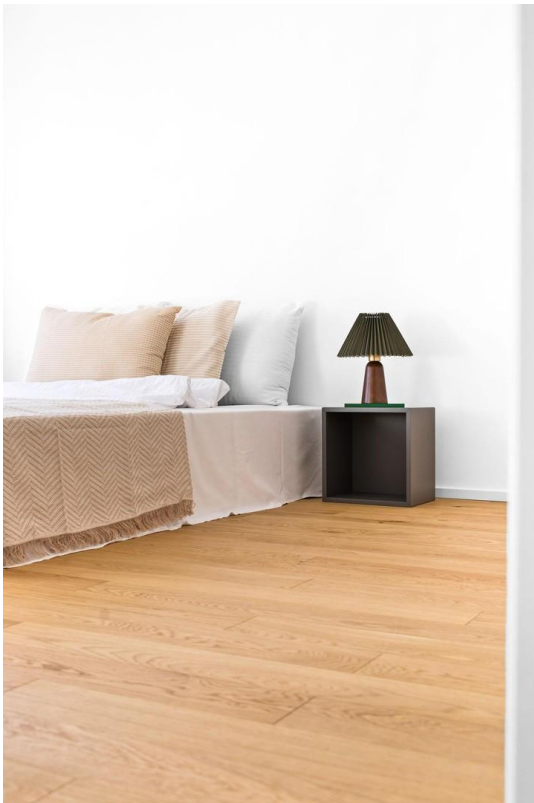


Badezimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Waschtischarmatur



Wohnzimmer Detail



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Treppenhaus - Eingang

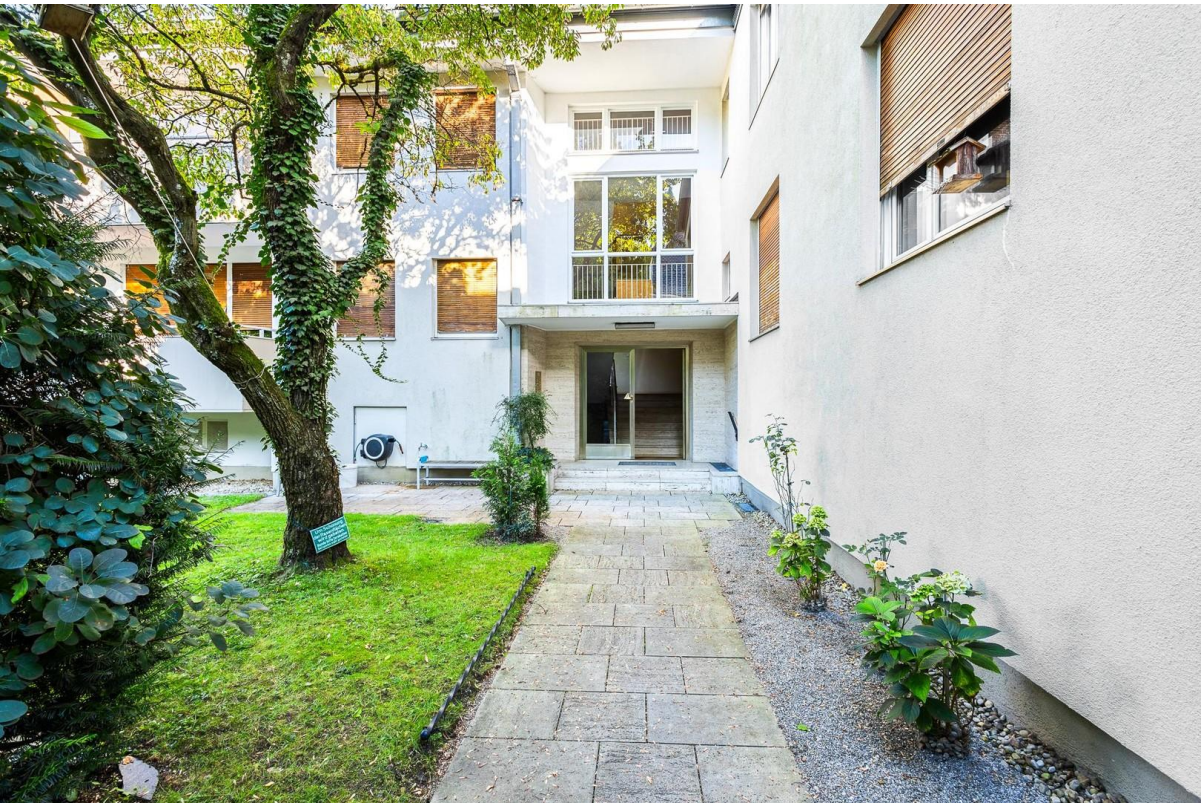


Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Bedeckter Fahrradstellplatz



Eingang

Exposé - Galerie



Einfahrt



Außenansicht - Balkon

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Grundrisse

