

Exposé

Wohnung in München

3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial: Kapitalanlage oder Ihr neues Zuhause



Objekt-Nr. OM-313894

Wohnung

Verkauf: **435.000 €**

Ansprechpartner:
Sophia Janker

80687 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1953	Energieträger	Gas
Etagen	5	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	renovierungsbedürftig
Wohnfläche	60,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	11,60 m ²	Badezimmer	1

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei der im Hochparterre liegenden Wohnung handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung, welche über folgende Räume verfügt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Büro/ Kinderzimmer, Flur, Küche, Bad und Wintergarten (siehe Grundriss). Dazu gehören ein Keller- (5,3 m²) sowie ein Speicherabteil (6,3 m²). Die Wohnung ist unvermietet und unbewohnt und eignet sich wegen der Zimmereinteilung vor allem für Familien mit einem Kind oder für Paare, die einen dritten Raum bevorzugen.

Das Haus ist ein mehrgeschoßiger Wohnbau mit 3 Eingängen mit jeweils 10 Wohnungen (Hochparterre und 1.-4.Stock) von nahezu identischer Größe. Alle Wohnungen sind Eigentumswohnungen und werden gemeinsam von einer Hausverwaltung betreut.

Ausstattung

Bemerkenswert ist die solide Bauweise des Gebäudes. Die Außenwände bestehen aus 43cm Ziegelwand, welche einen sehr guten Lärmschutz und eine gute Wärmedämmung bieten. Zudem verfügt das Gebäude über moderne Schallschutz-/ Thermofenster.

Nachdem das Dach neu eingedeckt und die Fassaden gedämmt wurden, werden aktuell die Balkone saniert. Die Maßnahmen erfüllen die neuesten Wärmedämm- und Energiestandards. Die Sanierung wird im Oktober 2024 abgeschlossen sein. Im Anschluss an die Sanierung wird einer neuer Energieausweis erstellt. (Der alte Energieausweis ist vorhanden und gültig, aber bildet Bedarf und Verbrauch vor der Sanierung ab.)

Die Wohnung selbst ist sanierungsbedürftig (u.a. Heizung & Elektrik) und kann somit vom neuen Besitzer nach eigenen Wünschen und Bedürfnissen gestaltet werden.

Weitere Ausstattung:

Wintergarten

Sonstiges

Senden Sie uns bei Interesse gerne Ihre Telefonnummer und wir melden uns bei Ihnen bzgl. einer Besichtigung und/ oder Details zur Wohnung.

Lage

Die Wohnung liegt im Stadtteil Laim, Unterstadtteil Friedenheim. Laim hat sich in den letzten Jahren zu einem „Familien-Stadtteil“ entwickelt. Die Infrastruktur ist sehr gut an die Bedürfnisse der Bewohner angepasst, was sich in einem breiten Angebot kleiner und dezentraler Dienstleister abbildet.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent. Alle vier Verkehrsmittel (S-Bahn, U-Bahn, Bus, Tram) sind fußläufig erreichbar mit Verkehrsanbindungen in alle Richtungen und schneller Verbindung zur Innenstadt (siehe Bild).

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Umgebung, was besonders nachts in den zur Straßenseite gelegenen Zimmern (Nordseite) von Vorteil ist. Die Südseite geht in einen gut begrünten Innenhof, der für Anwohner als Parkplatz nutzbar ist.

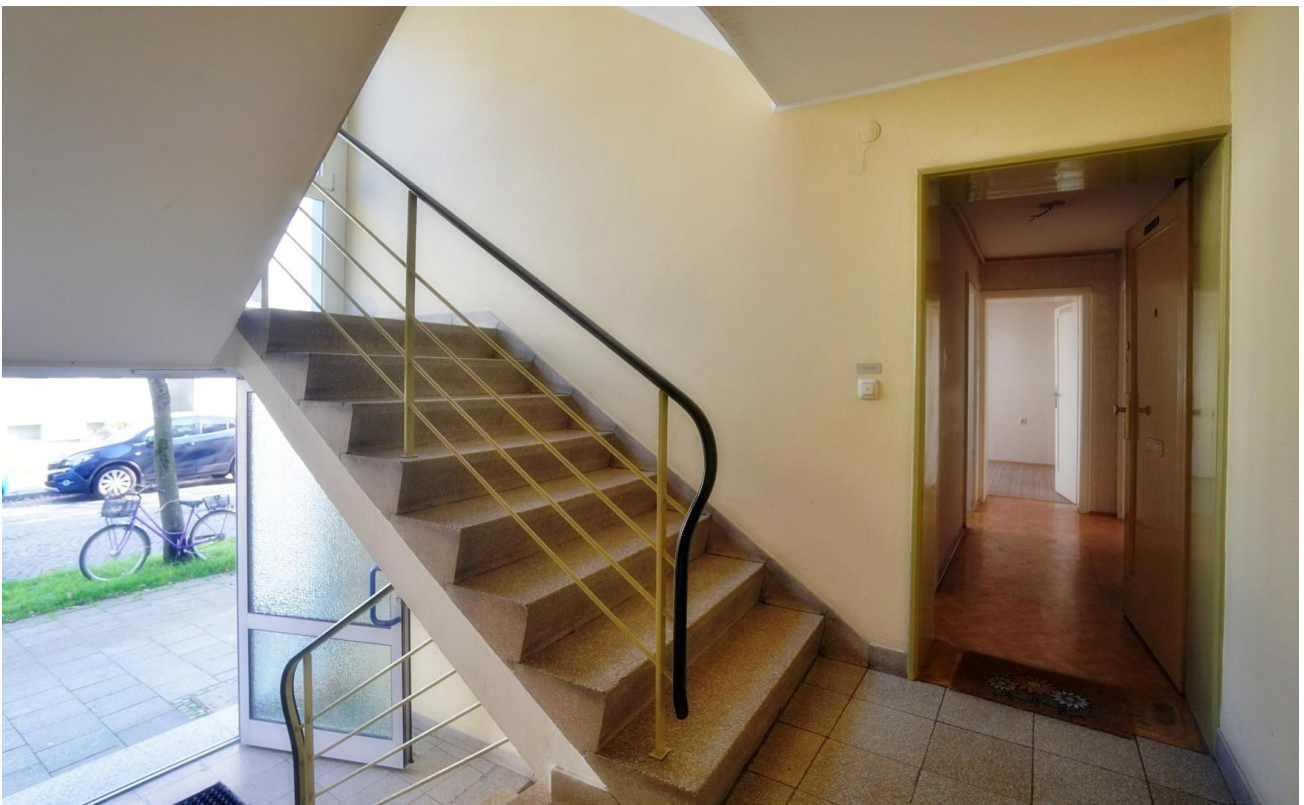
Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie

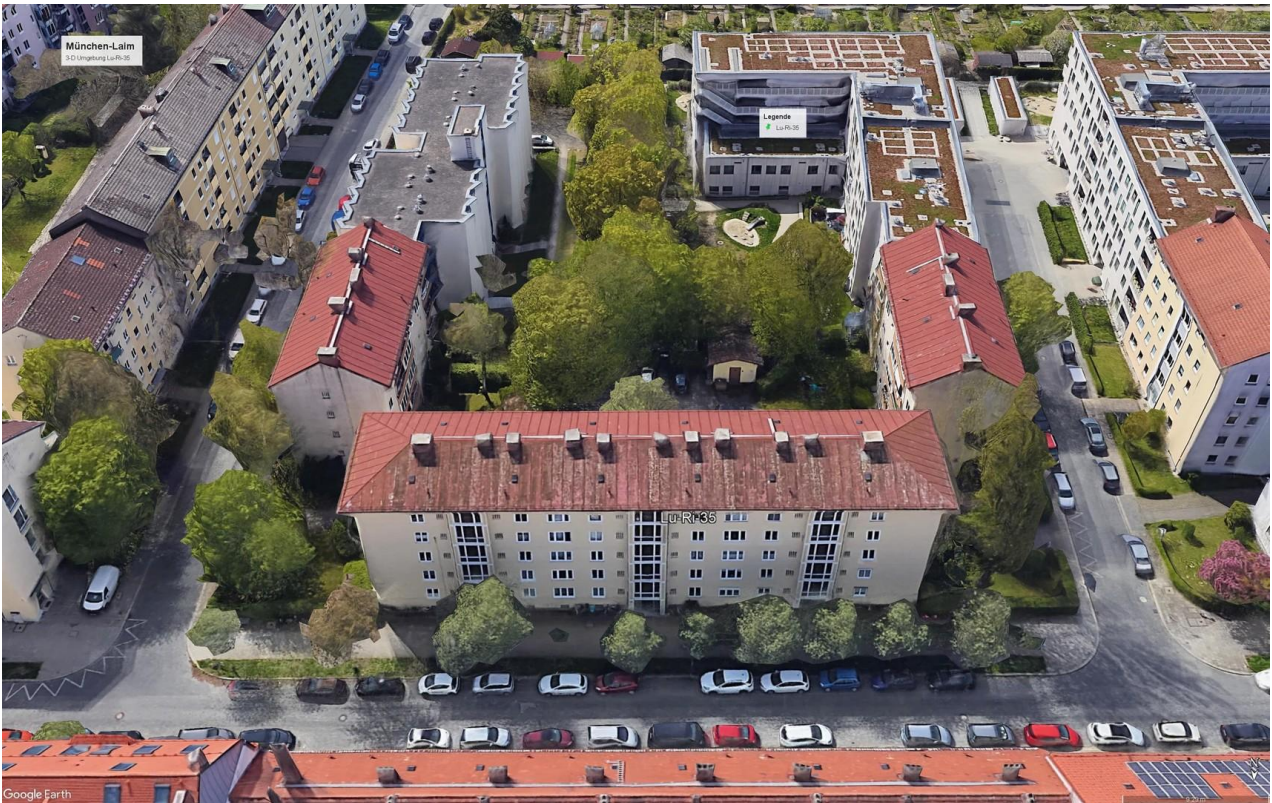


Hausfassade



Treppenhaus & Wohnungseingang

Exposé - Galerie



Nordseite



Ostseite

Exposé - Galerie

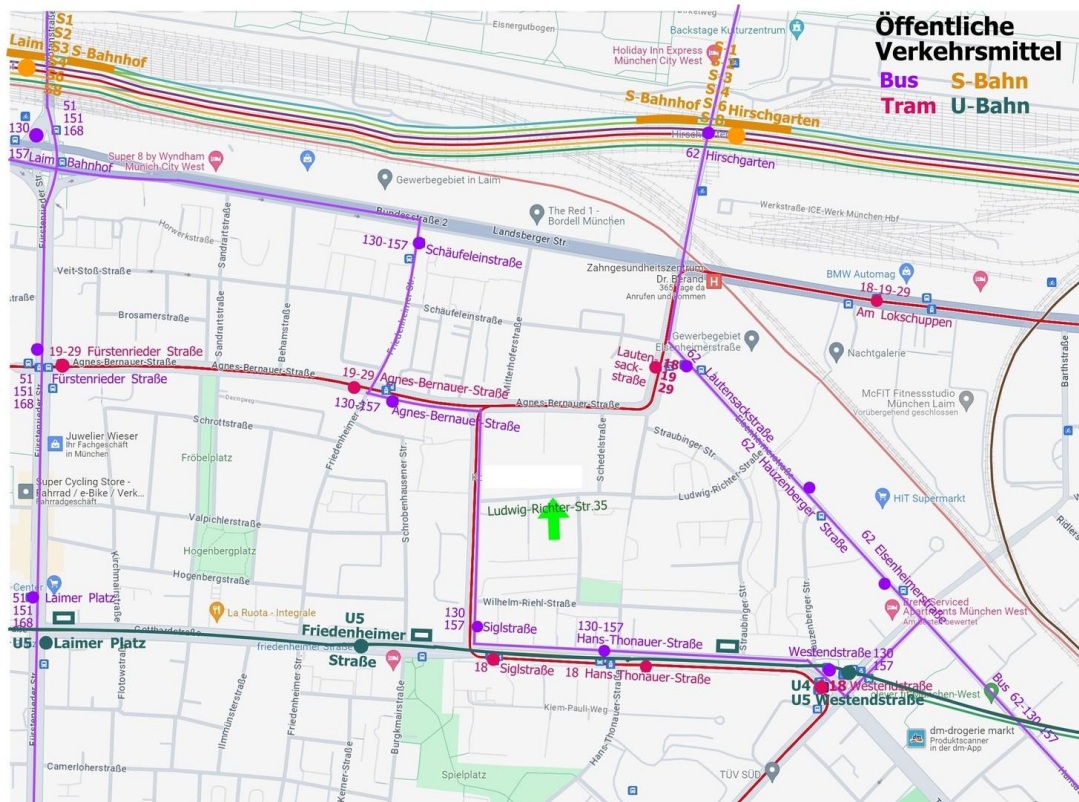


Südseite



Westseite

Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

