

Exposé

Wohnung in München

***Erstbezug nach Sanierung* - Modernes Wohnen in hellem Apartment in begerhrter Lage**



Objekt-Nr. OM-314856

Wohnung

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Köck
Telefon: 0160 1637000

81673 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahmedatum	01.01.2025
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	31,20 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	310 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das hier angebotene Apartment befindet sich im 3. OG eines Mehrfamilienhauses in München Berg am Laim. Die Wohnung wird komplett saniert (Fertigstellung spätestens am 31.12.2024). Hierbei wird im Schlaf-/Wohnraum ein hochwertiger Vinylboden mit integrierter Trittschalldämmung verbaut. Auch das Badezimmer wird neu gestaltet und mit modernen, zeitlosen Feinsteinfliesen und einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss versehen.

Selbstverständlich wird auch eine neue Küche samt Geräten installiert. Der zur Wohnung gehörende TG-Stellplatz (Duplex) sowie der Abstellraum im selben Geschoss und das Kellerabteil runden dieses Angebot ab. Die Wohnung hat einen vollwertigen Balkon Richtung Süden mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Die Wohnung wird leerstehend und neu renoviert mit neuer Küche verkauft.

Ausstattung

- Wohnungsgröße: 31,20 qm mit separatem Küchenraum
- Kellerabteil: ca. 3qm
- separater Abstellraum (ca. 2 qm) im gleichen Geschoss wie die Wohnung
- Duplex-TG-Platz
- Fahrradkeller
- Aufzug
- Neue Einbauküche von Fa. Segmüller
- Neues Bad inkl. neuer Wasserleitungen
- Hochwertige Sanitärgegenstände
- Neuer Waschmaschinenanschluss im Bad
- Neuer FI-Sicherungskasten inkl. E-Check und zusätzliche Steckdosen
- Neue Fensterfront (2-flach verglast, Kunststoff)
- Wände hochwertig verputzt in Q3-Qualität
- Neue Türen und Türzargen.

Das Gemeinschaftseigentum:

- Tiefgarage wurde 2018 aufwändig saniert
- neue Gasheizung 2021 installiert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Bei den Bildern handelt es sich um eine Nachbarwohnung, die vom Grundriss ähnlich ist und von uns bereits vollständig renoviert wurde. Die hier angebotene Wohnung wird mit gleichen Materialien renoviert.

Inventar, das mit übernommen wird: neue Einbauküche, Deckenlampen und Spiegelschrank im Bad. Das restliche in den Bilder gezeigte Inventar ist nicht Umfang des Angebotes hier (z. B. Bett, Tisch, Stühle).

Die Wohnung kann auch gerne von mir für ca. 950,--€ Kaltmiete (inkl. Stellplatz) vermietet werden (Kapitalanlage, möbliert).

Video einer von uns renovierten Nachbarwohnung: <https://youtu.be/RECjfsy84d8>

Lage

Die Lage ist perfekt: zentral (Berg am Laim/Grenze zu Haidhausen, Leuchtenberg) und ruhig in den grünen Innenhof: in zweiter Reihe.

1 Gehminute zur Straßenbahn, 5 Gehminuten zur S-Bahnhaltestelle Leuchtenberggring (Flughafen-S-Bahn). Sowohl Innenstadt wie auch Flughafen sind schnell öffentlich erreichbar.

Mehrere Supermärkte sind in unmittelbarer Nähe, ein Fitnessstudio befindet sich ebenfalls in der Umgebung.

Zum Englischen Garten sind es nur wenige Minuten mit dem Fahrrad. Die Autobahn A94 (und damit die Zufahrt zum Autobahnring A99) liegt ebenso wie der Mittlere Ring äußerst nah.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	181,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafbereich



Wohn- und Schlafbereich

Exposé - Galerie



Wohn- und Schlafbereich

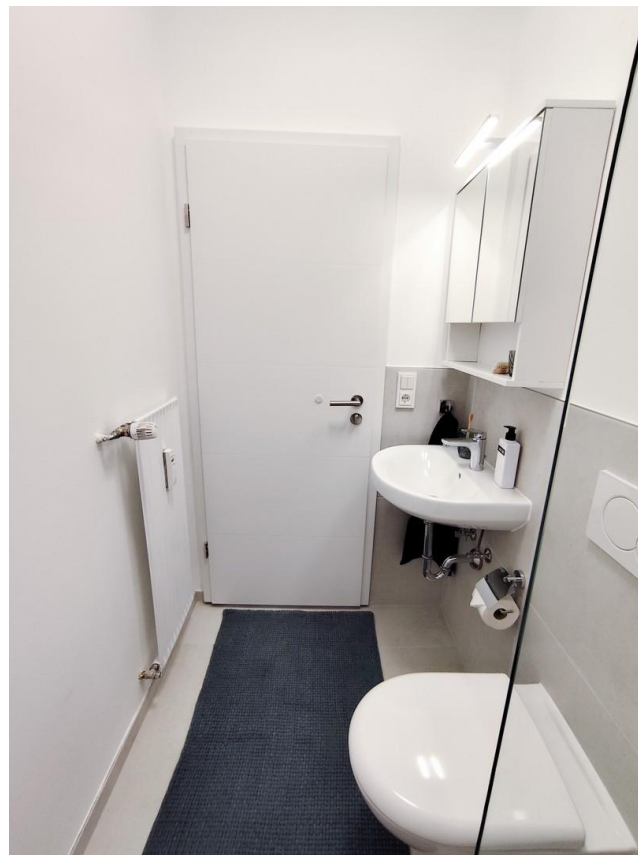


Wohn- und Schlafbereich

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie

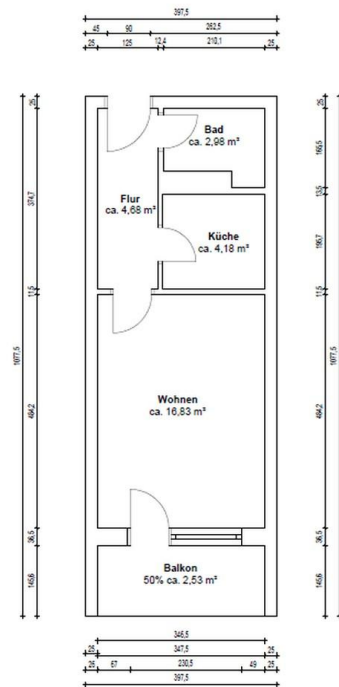


Diele



Diele

Exposé - Grundrisse



WOHNFLÄCHENBERECHNUNG	
Flur	ca. 4,68 m ²
Bad	ca. 2,99 m ²
Küche	ca. 4,18 m ²
Wohnen	ca. 16,83 m ²
Balkon 50%	ca. 2,53 m ²
Insgesamt	ca. 31,20 m²
Sonstiges:	
Abstell.	ca. 1,00 m ²
Keller	ca. 4,00 m ²
Steinplatz	ca. 10,00 m ²

Die Wohnflächenberechnung wurde nach Wohnflächenverordnung erstellt.