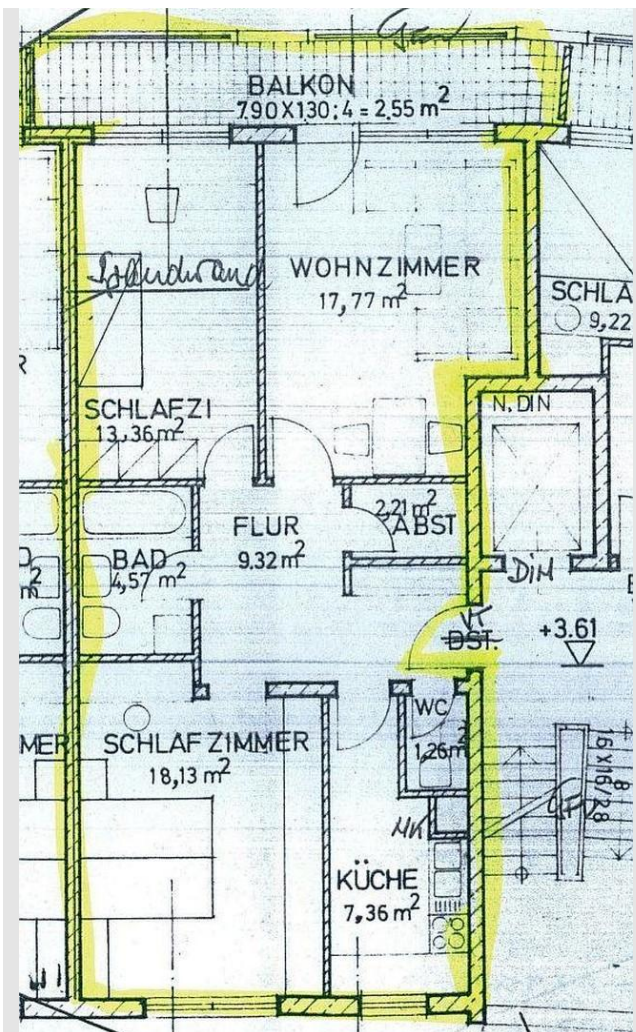


# Exposé

## Wohnung in München

**Provisionsfrei! Selbstbez. od. Kapitalanlage: Helle, gut geschnittene Wohnung mit TG in Pasing/Am Knie**



Objekt-Nr. OM-315718

### Wohnung

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Ingrid Bauer  
Telefon: 0177 8412654

Landsberger Str. 457  
81241 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	79,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,20 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	504 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle freundliche 3 Zimmer-Wohnung mit super Grundriß:

- 3 Zimmer mit ansprechender Größe
- Wannenbad mit WC
- zusätzlich separates Gäste-WC
- Abstellkammer (wirklich wertvoll!)
- geräumiger Flur, als Eßplatz genutzt
- großer, gut nutzbarer Balkon zur grünen Gartenseite
- Küche und ein Zimmer gehen zur Landsberger Strasse und sind mit Schallschutzfenster ausgestattet ---> keine Geräuschbelästigung in der Wohnung
- zwei Wohnräume gehen zur absolut ruhigen und sonnigen Gartenseite (Südeseite)
- Aufzug bis vor die Wohnungstüre
- Bad sowie Gäste-WC wurden im Sommer 2024 erneuert und neu gefliest

Die Wohnung wird seit 2010 von einem sehr netten älteren Ehepaar gemietet, die Mietzahlungen (1000€ plus 270€ Nebenkosten) sind unkompliziert und pünktlich. Bei Eigenbedarf ist eine Kündigungszeit von neun Monaten zu berücksichtigen. Der Duplex Stellplatz ist mitvermietet (26 €)

Die Wohnung würde sich auf Grund des Schnittes (3-Zimmer, Bad plus Gäste-WC) auch für eine Vermietung an eine 3-er WG eignen.

## Ausstattung

Das Badezimmer sowie Gäste-Toilette wurden im Sommer 2024 renoviert und neu gefliest.

Böden: in den Bädern Fliesenboden (neu), in allen Wohnräumen und der Küche hochwertiges Laminat (Venyl).

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad

## Sonstiges

Duplex-Garage ist bereits im Kaufpreis enthalten. Verkauf erfolgt ohne Maklerkosten!

## Lage

Beste Infrastruktur:

- Bus- und Strassenbahnhaltestelle quasi vor der Haustüre
- Durch die neue U-Bahn-Station "Am Knie" ist eine gute Wertentwicklung zu erwarten. Der U-Bahn-Eingang wird Nahe der Wohnung sein und in ca. 4 Jahren (ist momentan gerade im Bau) wird die neue U-Bahn-Station "Am Knie" fertig sein.
- ganz in der Nähe sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen etc.
- schöne Grünanlage hinter dem Haus
- langfristig gute Vermietbarkeit

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	102,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht Haus Rückseite

# Exposé - Galerie



Ansicht Haus Vorderseite



Blick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Eßplatz in der Diele

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer

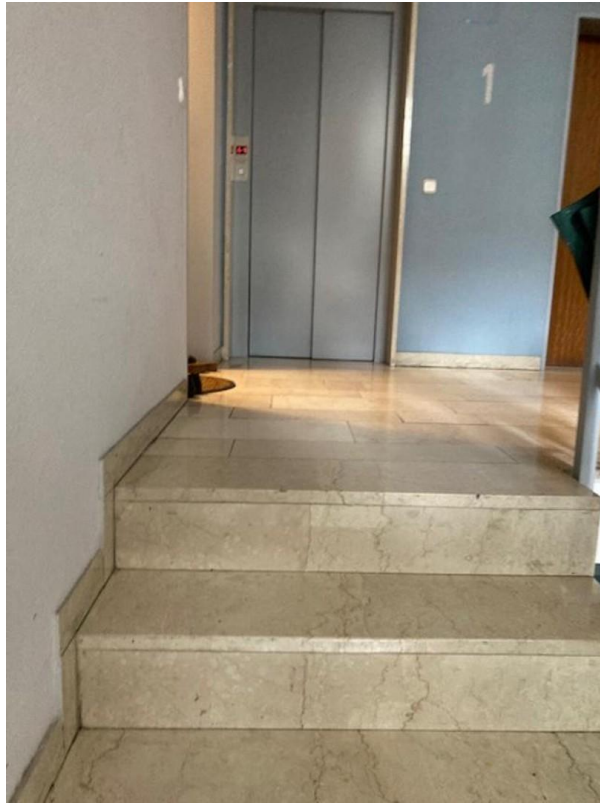


Wannenbad



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Treppenhaus mit Lift



Duplex Parker

# Exposé - Galerie



öffentlicher Nahverkehr