

# Exposé

## Wohnung in München

**1-Zi.-Whg., frei, kompl. neu renoviert mit super Ausblick**



Objekt-Nr. OM-315876

### Wohnung

Verkauf: **296.000 €**

Ansprechpartner:  
Eveline Bothmann

81477 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	18	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	115 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere 1-Zimmer-Wohnung № 1110 mit ca. 36 m<sup>2</sup> befindet sich im 11. OG in der Drygalski Alle 118 in Solln. Das Haus verfügt über 4 Aufzugsanlagen und wurde 1969 vor den Olympischen Spielen in Massivbauweise errichtet.

2017 wurde die Heizungsanlage im Gebäude erneuert und auf Nah-/ Fernwärme umgestellt.

## Ausstattung

Die schöne helle Wohnung begeistert durch ihren tollen Grundriss mit einer separaten Küche mit Fenster und befindet sich nach neuer kompletter und umfassender Renovierung in einem gehobenen Zustand.

Das neu gestaltete Bad wurde mit hochwertigen hellen Fliesen und einer Deluxe Duschkabine mit Massage ausgestattet. Weiter wurden ein Waschbecken, Toilette und ein Handtuch-Heizkörper neu installiert sowie eine neue Waschmaschine angeschlossen. In der Diele befindet sich ein großer Einbauschränk.

In dem sehr großzügigen und hellen Wohnraum wurde ein ansprechender und pflegeleichter Laminatboden und im Flur sowie in der Küche ein schöner Feinsteinboden verlegt. Durch einen möglichen Raumtrenner (z.B. Schrankwand zur Wohnseite hin) lässt sich der Schlafbereich wunderbar vom Wohnbereich trennen.

In der separaten Küche mit Fenster wurde eine neue Küche eingebaut. Diese verfügt über einen 2-Platten-Ceranherd, Spüle, Kühlschrank mit TK-Fach, Geschirrspülmaschine und Mikrowelle mit Grill sowie verschiedene Ober- und Unterschränke.

Vom Wohn-/Schlafraum geht es auf den überdachten Balkon Richtung Süd-Westen. Am Balkon wurde ein schöner Bodenbelag in Holzoptik verlegt. Hier kann man bei warmen Temperaturen gemütlich speisen und in Ruhe die tolle Aussicht genießen. Auf dem Balkon befindet sich auch ein Schrank zur Aufbewahrung verschiedener Dinge, wie Putzmittel, Stuhlaufgaben, etc..

Die ganze Wohnung wurde mit modernen Leuchtmitteln ausgestattet und lädt zum sofortigen Bezug ein.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes ist ein großer Gartenbereich mit Schwimmbad zur freien Nutzung durch die Bewohner.

### **Fußboden:**

Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Sonstiges

Information für Kapitalanleger: Es gibt bereits einen solventen Mietinteressenten, der die Wohnung teilmöbliert (dies erfolgt vom Verkäufer), gerne für 980,00 € zzgl. NK-Vorauszahlung kurzfristig mieten würde.

Das Haus, Baujahr 1969 wird von einem Hausmeister sehr gut betreut.

Das Gebäude verfügt über Fahrradräume/Fahrradabstellbereiche sowie über einen großen Waschmaschinen- und Trockenraum.

Ein Energieausweis liegt vor. Der Energieverbrauchswert liegt bei 145 kWh/m<sup>2</sup>

Energieträger: Nah-/ Fernwärme

Das monatliche Wohngeld für die Wohnung beträgt derzeit € 115,58 zzgl. Heizung/Warmwasser.

Rücklagen zum 31.12.2022: 771.530,00 €

Die Wohnung wird provisionsfrei aus unserem Besitz verkauft.

Kaufpreis Wohnung 296.000,00 €

Die Verkäuferin verfügt über einen größeren Immobilienbesitz und würde sich im Notarvertrag verpflichten die Wohnung teilmöbliert für eine Nettokaltmiete in Höhe von 980,00 € zzgl. Nebenkostenvorauszahlung zu vermieten.

## **Lage**

Gegenüberliegend des Wohngebäudes befinden sich eine Einkaufspassage, Bäckerei / Café sowie Bank und verschiedene Ärzte.

Busverbindung ist direkt vorm Haupteingang und die Verbindungen gehen direkt zur U-Bahn U3 Forstenried West oder U3 Aidenbachstraße.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



neues Bad



Wohn- /Schlafraum

# Exposé - Galerie



Küche



Wohn- /Schlafraum

# Exposé - Galerie



Küche



neues Bad

# Exposé - Galerie



neues Bad



Schwimmbad



# Exposé - Galerie



Aufzug



Blick vom Balkon zum Pool

# Exposé - Galerie



Balkon



Entree

# Exposé - Galerie



Entree



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bushaltestelle gegenüber

# Exposé - Grundrisse

