

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit Garten in Untermenzing



Objekt-Nr. **OM-316540**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **395.000 €**

Mobil: 0175 5350099

80997 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	50,02 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	52,05 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	215 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung liegt in einer kleinen Wohnanlage, die ursprünglich Anfang der fünfziger Jahre von der Firma Krauss-Maffei für ihre Mitarbeiter in massiver Ziegelbauweise errichtet wurde. Die Anlage besteht aus insgesamt drei Wohnhäusern mit jeweils vier Eingängen mit drei Vollgeschossen.

Die Wohnanlage passt sich heute noch in die von der Angerlohe bestimmte Landschaft ein. Dass der ursprüngliche Charakter der Anlage beibehalten werden konnte liegt auch daran, dass in der näheren Umgebung und insbesondere in Richtung Angerlohe nur Einfamilienhäuser hinzukamen und die Zufahrtsstraßen zur 30 km Zone erklärt wurden bzw. verkehrsberuhigte Spielstraßen sind.

Damit konnte trotz der intensiven Bebauung Untermenzings in den letzten Jahrzehnten der ländlich-beschauliche Charakter des ursprünglichen Untermenzing beibehalten werden. Dies wird auch durch großzügige Grünflächen in unmittelbarer Umgebung der Anlage unterstrichen.

Der Wohnwert der Anlage selbst profitiere nach der Privatisierung im Jahre 2005 durch eine ebenso behutsame wie umfassende Modernisierung. Sie umfasste u.a. neue doppelverglaste Kunststofffenster mit Rollläden und Balkonen. Außerdem wurden die sanitären Installationen in Bad und Küche erneuert sowie die Böden gefliest. Ebenso wurde die Heizungsanlage (Gas) erneuert. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche.

Zur Wohnung gehört ein ca. 13qm großer gemauerter Kellerraum, der durchaus als Hobbyraum genutzt werden kann mit einem Fenster und Stromanschluss.

Der besondere Wert der Wohnung liegt darin, dass er über einen privaten Garten von über 50qm verfügt, der über das Wohnzimmer und eine Treppe vom Balkon zu erreichen ist. Er kann vielfältig genutzt werden, auch ein Gartenhaus in der Größe von 200x300x200cm ist möglich, ebenso die Ausstattung mit Sandkasten oder Planschbecken - je nach individuellen Bedarf oder individuellen Wünschen.

Hinter dem Haus, auf der Gartenseite, befindet sich eine Grünanlage mit vielen Wäscheleinen und natürlich verkehrsfrei.

Nicht zuletzt dank des Einsatzes einer fähigen Verwaltung und des Engagements der Wohnungsbesitzer ist die Anlage optisch und technisch sehr gepflegt. So wurden erst im letzten Jahr umfangreiche Dämmungs-Maßnahmen an den Fassaden durchgeführt.

## Ausstattung

Zum Verkauf steht eine charmante Eigentumswohnung mit vielfältigen Möglichkeiten, z.B. einem Durchbruch zwischen dem jetzigen Schlaf- und dem Wohnzimmer, da diese Zwischenwand nicht tragend ist.

Die drei Zimmer haben eine Gesamtfläche von 52qm und sind wie folgt aufgeteilt:

- Wohnzimmer 14,60 qm
- Schlafzimmer 13 qm
- Kinder- oder Arbeitszimmer 6,27 qm
- Küche mit Waschmaschinenanschluss 8,12 qm
- Bad mit Sitzwanne und Fenster 3,37 qm
- Flur 4,02
- überdachter Balkon (4,60 qm) mit Treppe in den Garten
- großer Hobbyraum im Keller mit Fenster und Stromanschluss mit 13 qm

Wohn- und Schlafräume sind mit Rauchmeldern ausgestattet

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Die Wohnung ist derzeit an eine ältere Dame von 90 Jahren vermietet, die über ein Dauerwohnrecht verfügt (fragen Sie uns bitte danach, wie wir uns die unterschiedlichen Verkaufsmodalitäten vorstellen können!).

Als weitere Besonderheit ist hervorzuheben, dass die Wohnung ohne größeren Aufwand behindertengerecht gestaltet werden kann - der Hauseingang ist ebenerdig, für die 4 Stufen zur Wohnung kann ein Treppenlift installiert werden, gleiches gilt auch für die wenigen Stufen vom Balkon zum Garten.

Der angegebene Kaufpreis von EUR 395.000 versteht sich als unser Angebotspreis!

## Lage

Die gepflegte Wohnanlage befindet sich im historischen Stadtteil Untermenzing, durchflossen von dem Flüsschen Würm und umgeben von zahlreichen Grünflächen. Geprägt von kleinen Reihenhäusern hat sich Untermenzing dank seiner langen eigenständigen Geschichte einen besonderen beschaulichen Charakter bewahrt und blieb gleichzeitig ein Teil des echten alten Münchens.

Ein enormer Standortvorteil sind die vorzüglichen Verkehrsanbindungen: Der Münchner Hauptbahnhof ist von der fußläufig erreichbaren S-Bahn in 11 Minuten zu erreichen, zwei Buslinien (Haltestelle 200 Meter entfernt) verbinden mit Moosach und dem Olympiaeinkaufszentrum (OEZ).

Die gewachsene Infrastruktur verfügt über Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ein Ärztezentrum.

Das Naherholungsgebiet "Angerlohe" ist in unmittelbarer Nähe und wurde im März 774 zum ersten Mal unter dem Namen "Ahalo" in einer Schenkungsurkunde erwähnt. Die Bezeichnung bedeutet "Wald an Wasser" womit das Flüsschen Würm gemeint war. Die Eingemeindung nach München erfolgte im Jahr 1938. Die Angerlohe ist ein etwa 40 Hektar großes ausgedehntes Waldgebiet und als solches Restbestand des ehemaligen Lohwaldgürtels. Dieser Eichen- und Hainbuchenwald ist als "Fauna-Flora-Habitat-Gebiet " gemeldet.

Zur Besonderheit der Lage gehört, dass das weltberühmte Schloss Nymphenburg mit seinem einzigartigen Schlosspark wie auch der Botanische Garten sind keine 5 Autominuten entfernt sind. Gleiches gilt für das einstige Wasserschloss Blutenburg, ein ebenso berühmtes wie beliebtes Ausflugsziel und heute Sitz der Jugendbibliothek.

Die gepflegte Wohnanlage liegt in einer verkehrsberuhigten 30 km-Zone ohne Durchgangsverkehr.

Die gesamte Wohnanlage zeichnet sich durch Frei- und Grünflächen sowie mehrere Spielplätze aus.

Mit dem PKW lässt sich Untermenzing sowohl über die Autobahn Stuttgart, den mittleren Ring und dem Autobahnring München Ost problemlos erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	118,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Rückseite mit Garten

# Exposé - Galerie



Grünfläche Innenhof



Grünanlage

# Exposé - Galerie



Innenhof



Vorderansicht mit Eingang

# Exposé - Galerie



Grundriss



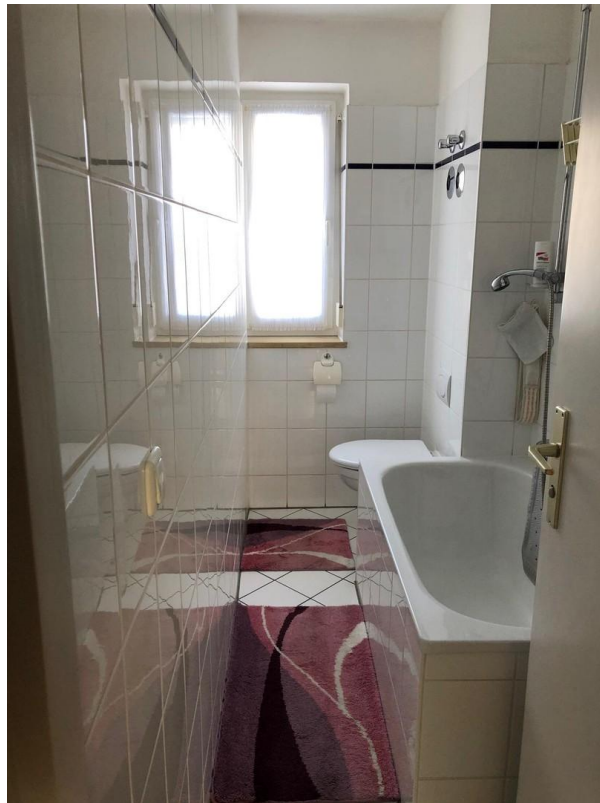
Virtual Homestaging by **SPACE RENOVATOR**  
VIRTUELLES HOMESTAGING

Evtl. Durchbruch Wohn-/Schlaf

# Exposé - Galerie



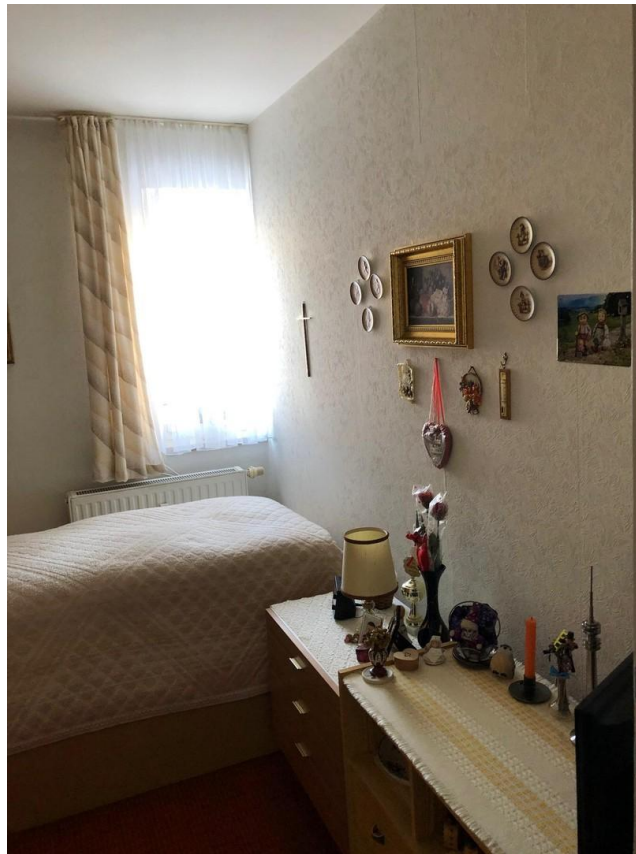
Küche



Bad mit WC und Sitzwanne



# Exposé - Galerie



Schlaf-/Gästezimmer



Wohnzimmer

