ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Wohnung in München

Energieeffizient, kernsaniert, top angebunden - Perfekt für Familie oder WG

Objekt-Nr. OM-319838

Wohnung

Verkauf: **625.000 €**

Ansprechpartner:
LIMMOS

Schaffhauser Straße 16
81476 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	9	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	84,70 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m²	Etage	4. OG
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Sonstiges
Hausgeld mtl.	245 €		

Objektbeschreibung

Die bestens angebundene und kernsanierte 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 4. OG der um 1960 in Massivbauweise errichteten Wohnanlage in der Schaffhauser Straße im Stadtteil Fürstenried.

Durch den mit Deckenspots beleuchteten Eingangsbereich erreicht man zunächst das kernsanierte Tageslichtbad mit großformatigen Fliesen, Handtuchheizkörper, modernen schwarzen Akzenten und Sanitärgegenständen der Marke hansgrohe.

Die neu eingebaute Küche mit Geschirrspülmaschine, Kühl-Gefrierkombination, Backofen und Induktionskochfeld bietet genügend Stauraum und eine Bar zum Verweilen.

Über das anliegende Wohnzimmer gelangt man auf die ca. 3,5 Quadratmeter große Loggia mit Süd-West-Ausrichtung und Blick ins Grüne.

Die zwei weiteren Wohnräume und eine Abstellkammer erreicht man über einen weiteren Flur.

Der gesamte Bodenbereich (außer Badezimmer) ist mit Eiche Vollholz-Mosaikparkett ausgestattet, das vierfach geschliffen, gekittet und geölt wurde. Die Fußbodenleisten wurden ebenfalls erneuert.

Die komplette Elektroinstallation inkl. Verkabelung wurde mit dem Steckdosen- und Schalterprogramm „Balance SI“ von Busch-Jäger vollständig modernisiert, alle Zimmer verfügen über einen LAN-Anschluss. In der Wohnung ist zudem ein Glasfaser-Anschluss vorhanden.

Ein Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Alle Wohnräumen sind mit Rollläden ausgestattet.

Zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen Wasch- und Trockenraum zur Verfügung, in der Wohnung gibt es ebenfalls einen Waschmaschinenanschluss

Ein 2011 erneuerter Personenaufzug ist im Gebäude ebenfalls vorhanden.

Die große Wohnanlage befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, Instandhaltungsrücklagen sind in siebenstelliger Höhe vorhanden. Durch die Beheizung des Gebäudes mit Fernwärme, den sehr geringem Wärmebedarf und die Energieeffizienzklasse D wird auch in Zukunft keine Heizungssanierung nötig.

Ausstattung

Es handelt sich bei der Wohnung um einen Erstbezug nach kompletter Kernsanierung. Unter anderem wurden das Bad vollständig erneuert (Armaturen der Marke hansgrohe, Badmöbel der Marke Burgbad).

Neue Heizkörper wurden in allen Räumen verbaut, ein Waschmaschinenanschluss hergestellt und eine neue Küche eingebaut.

Die komplette Elektroinstallation wurde inklusive Verkabelung und Unterverteilung erneuert.

Die Innentüren wurden ebenfalls getauscht, das Vollholz-Mosaikparkett vier Mal geschliffen, gekittet und geölt sowie neue Fußbodenleisten angebracht.

In der Wohnung ist ein Glasfaser-Anschluss vorhanden, zudem sind alle Zimmer mit LAN verbunden.

Fußboden:
Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Die Umgebung des im Münchner Südwesten gelegenen Stadtteils Fürstenried ist durch Mehrfamilienhäuser, gepflegte Doppelhäuser und kleinere Wohnanlagen gekennzeichnet. Die U-Bahn-Station Forstenrieder Allee (U 3) ist rund sieben Gehminuten von dem angebotenen Objekt entfernt. Von dort aus erreicht man in nur 14 Minuten den Marienplatz.

In unmittelbarer Nähe des Verkaufsobjekts sind diverse Einkaufsmöglichkeiten vorhanden: Der nächstgelegene REWE-Supermarkt befindet sich nur 315 Meter entfernt, ein Penny-Markt ist n rund 470 Metern fußläufig erreichbar.

Drei Kindergärten findet man im Umkreis von weniger als 200 Metern, ebenso ist die Grundschule an der Berner Straße in unmittelbarer Nähe.

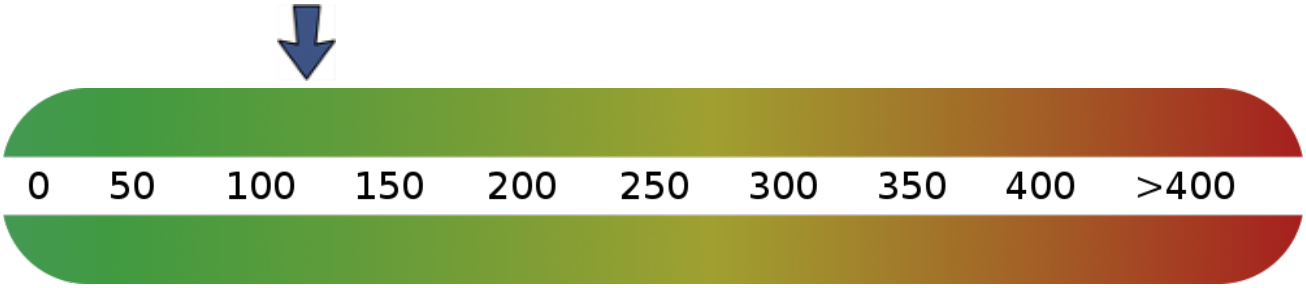
Gastronomie und Freizeiteinrichtungen wie Forstenrieder Park oder Südpark sind fußläufig erreichbar.

Mit dem Auto erreicht man den Mittleren Ring, sämtliche Autobahnanschlüsse Münchens und Naherholungsgebiete im Umland innerhalb kürzester Zeit.

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie

Eingangsbereich

Exposé - Galerie

Badezimmer mit Deckenspots

Dusche

Exposé - Galerie

Waschtisch

Wohnzimmer & Zugang Loggia

Exposé - Galerie

Flur

Küche

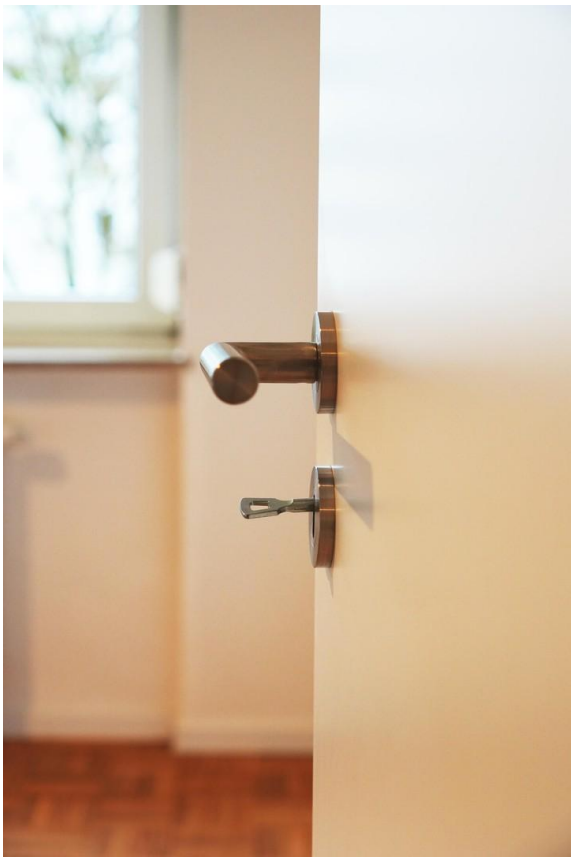
Exposé - Galerie

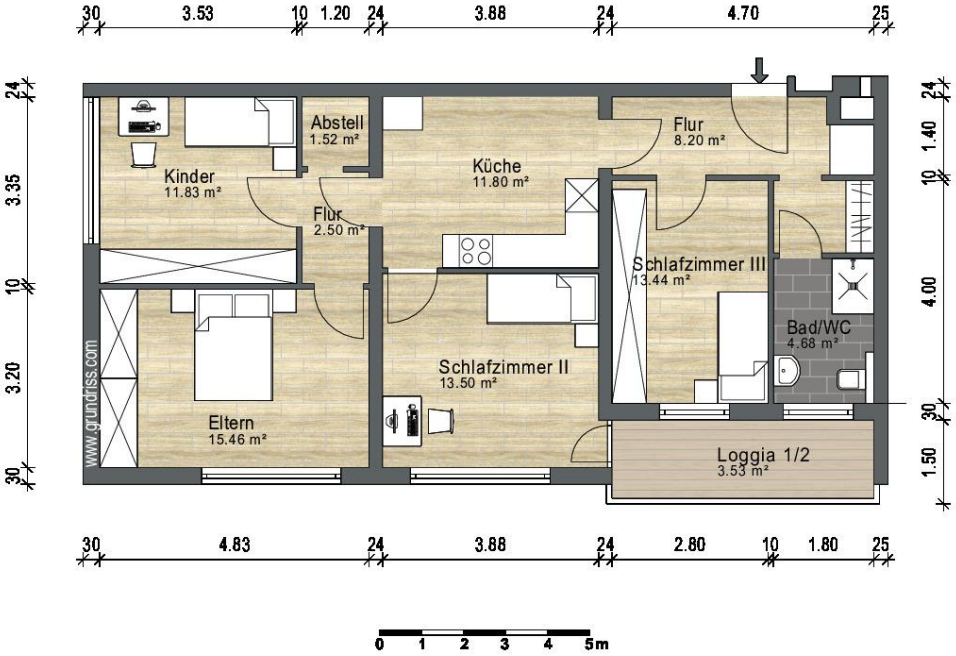
Küche & Bar

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Schlafzimmer



Neue Innentüren

Exposé - Grundrisse