

# Exposé

## Wohnung in München

**PROVISIONSFREI: Hochwertig modernisierte 3,5-Zi-Whg  
m. Balkon in U-Bahn Nähe - großzügig geschnitten**



Objekt-Nr. OM-323794

### Wohnung

Verkauf: **750.000 €**

Ansprechpartner:  
Knittel

80993 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.03.2025
Zimmer	3,50	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	97,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	6,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	445 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die helle großzügig geschnittene 3,5-Zimmerwohnung besitzt Fenster in alle vier Himmelsrichtungen (inkl. Außenrollläden), die größtenteils mit abnehmbaren Insektenschutzgittern und zum Balkon hin mit einer Insektenschutz-Schiebetür ausgestattet sind.

Im Zentrum der Wohnung befindet sich eine große Diele, die sich z. B. hervorragend für Gästeempfang eignet.

Die geräumige Nolte-Wohnküche mit hochwertigem Granitstein lädt sowohl zum Kochen als auch zum bequem zu viert Speisen ein und lässt so manch' schönen Sonnenuntergang erleben.

Im Bad mit großzügig bemessener Duschkabine und dem Doppelwaschbecken lassen sich zusätzlich Waschmaschine und Trockner unterbringen. Handtuchheizkörper und programmierbare Fußbodenheizung sorgen für mollige Wärme.

Der sonnige Südostbalkon besitzt eine Kassettenmarkise von Markilux und wurde durch eine üppige, außen angebrachte Edelstahlwanne ergänzt, die Pflanzen mit einem ausgeklügelten Bewässerungssystem ziemlich aufwandsfrei versorgt und den Balkon optisch größer erscheinen lässt. Der Balkon wurde 2023 generalsaniert.

Alle Wohn- und Schlafräume der Wohnung sind mit Echtholzparkett ausgestattet.

Es befinden sich LAN-Anschlüsse in jedem Raum.

Die Einbauküche mit Granitarbeitsplatte samt Elektrogeräten der Marke NEFF und der Einbauschränk in der viel Platz bietenden Garderobe sind im Kaufpreis enthalten.

Die Räume mit Außenwänden auf der Nordseite (Küche, Bad, Schlafzimmer) wurden alle mit Wohnklimaplaten von epasit auf Calciumsilikat-Basis ausgekleidet, was für ein optimales Raumklima sorgt und gleichzeitig aufgrund der innen- und wärmedämmenden Wirkung die Energiekosten reduziert.

Ein gemauerter Kellerraum mit Türe (kein Bretterverschlag) ist der Wohnung ebenso zugeordnet und mit einer Steckdose ausgestattet.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Einzelstellplatz, der zusätzlich erworben werden muss.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde sehr aufwändig und hochwertig im Verlauf der letzten Jahre komplett modernisiert:

- Böden: Parkett in Wohnzimmer und Schlafräumen; Fliesen in Diele, Küche und Bad
- Küche und Bad generalsaniert
- Alle Fenster und Rollläden ausgetauscht
- Wohnklimaplaten für ein optimales Raumklima und wärmedämmender Wirkung an Nordseite-Zimmer
- Wohnungseingangstüre mit Dreifachverriegelung

Das Haus an sich bietet noch folgende Vorteile:

Erdgeschoss:

- Fahrradabstellplätze neben dem Hauseingang mit Anlehnbügel zum Abschließen
- Briefkästen außen, die von innen entleert werden können

Garten:

- Gemeinschaftsgarten zur Nutzung für das komplette Wohnhaus gedacht (Grillen, Sonnen, etc.)

Gemeinschafts-Keller:

- Wasch- und Trockenraum für alle Bewohner mit Gemeinschafts-Waschmaschine und – trockner mit Münzautomaten

Tiefgarage:

- Elektrisches Garagentor mit Fernbedienung

- Weitere Fahrradabstellplätze mit Anlehnbügel zum Anschließen

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Spielstraße im Stadtteil München Moosach überwiegend umgeben von Einfamilien- und Reihenhäusern.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss einer Wohnanlage mit 9 Wohnungen und ist mit einem sonnigen Südostbalkon ausgestattet.

Im Umkreis von ca. 5-6 Gehminuten ist sämtliche Infrastruktur (Öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, alle Schultypen, Kindergärten, Fitness, Restaurants, Kultur und Natur) zu erreichen. Badeseen sind mit dem Fahrrad in ca. 10-15 Minuten zu erreichen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Großes helles Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Haus Südostseite m. Balkon



Duschbad mit Fußbodenheizung

# Exposé - Galerie



Duschbad mit Fenster



Elternschlafzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer Bild 2



Kinderzimmer Bild 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Bild 2



Große Wohnküche



# Exposé - Galerie



Garderobe mit Einbauschränk



Wohnzimmer Bild 2

# Exposé - Galerie



Wohnküche mit Esstisch



Hauseingang Rückseitig

# Exposé - Galerie



Helle Treppenhaus



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Grundrisse

