

# Exposé

## Wohnung in München

### Helle 3-Zimmer Wohnung mit Einbauküche in Milbertshofen



Objekt-Nr. OM-325826

#### Wohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Florian Kirsch

Silcherstraße 1  
80807 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahmedatum	01.01.2026
Zimmer	3,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	78,10 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Hausgeld mtl.	403 €	Etage	2. OG
Übernahme	ab Datum	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die zentral gelegene 3-Zimmer Wohnung mit Balkon mit Westausrichtung hat insgesamt 78,10 m<sup>2</sup> und wurde 2016 saniert und 2020 mit einer neuen Einbauküche ausgestattet.

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich in München Milbertshofen. Das Haus ist sehr gepflegt und besticht durch eine im Haus angenehme Nachbarschaft und eine Verwaltung, die sich exzellent um die Instandhaltung kümmert. Das Mehrfamilienhaus wurde 1962 fertiggestellt und im Laufe der Jahre stets auf dem aktuellen Wohnstandard gehalten.

## Ausstattung

Die zentral gelegene 3-Zimmer Wohnung mit Balkon mit Westausrichtung wurde 2016 saniert. Neben neuen Bodenbelägen (Parkett), wurde das Wannenbad sowie das separate WC neu gestaltet. Zudem wurden in der Küche neue Fliesen verlegt. Im Jahr 2020 wurde eine neue Einbauküche mit Induktionsherd, Backofen, Spülmaschine, Waschmaschine sowie 2023 ein Stand-alone Edelstahlkühlschrank eingebaut. Diese Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss und ist für Paare und junge Familien ideal.

Auf 78,10 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf einen großzügigen Eingangsbereich welcher ausreichen Platz bietet für eine Garderobe und z.B. eine Arbeitsecke oder einen geräumigen Schrank. Unmittelbar linksseitig des Eingangs befindet sich das zweite Schlafzimmer/Arbeitszimmer, eine kleine Tür weiter der Abstellraum/Speisekammer und im Anschluss die längliche Küche. Die Einbauküche inkl. moderner Markeneinbaugeräte, Waschmaschine und French-Door Kühlschrank sind bereits Bestandteil des Kaufpreises. Der letzte Raum auf der linken Seite ist schließlich das Hauptschlafzimmer. Auf der gegenüberliegenden Seite des Eingangs sind das Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht und das separate WC ebenfalls mit Fenster.

Hinter der Tür auf der rechten Seite des Ganges befindet sich das helle und geräumige Wohnzimmer durch welches der Zugang auf den Balkon mit Ausrichtung nach Westen erfolgt.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Abstellabteil im Dachgeschoss. Ebenso haben Sie die Möglichkeit ihre Fahrräder im gemeinschaftlich genutzten Fahrradkeller abzustellen.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Dank der steten Modernisierung und der Instandhaltung der WEG, ist die Substanz des Hauses in besten Zustand. Sprechanlage, Briefkästen etc. sind modern, das Treppenhaus hell und gepflegt, so dass in den nächsten Jahren mit keinen größeren Investitionen zu rechnen ist. Jahresabrechnungen, Wirtschaftspläne und Eigentümersversammlungsprotokolle liegen vor und können natürlich gerne eingesehen werden.

Der Großteil der Wohnungen im Haus wird durch die Eigentümer selbst bewohnt.

Das Hausgeld beträgt aktuell 403 Euro, wovon 58,33 Euro nicht umlagefähig sind.

Warmwasserversorgung in Bad und WC über Gastherme im Bad.

Im Gebäude befindet sich kein Aufzug.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Münchner Norden im Stadtteil Milbertshofen. Ärzte, Kitas, Kidergärten, Schulen sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs (Rewe, Wimmer, Lidl) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die U-Bahn Station Frankfurter Ring ist 7 Gehminuten entfernt, kann aber auch mit dem Bus von der Abtstraße aus erreicht werden (zwei Haltestellen), welche weniger als eine Minute von der Wohnung entfernt ist.

Außerdem ist die Anbindung zur Autobahn A9 optimal.

Auch das BMW-Gelände ist in unmittelbarer Nähe und kann sogar fußläufig erreicht werden. Die Parkstadt Schwabing mit den Unternehmen wie Microsoft, IBM, Amazon oder Osram ist nur 3 Stationen mit dem Bus entfernt.

Der nahe gelegene Petuelpark, Luitpoldpark und Olympiapark bieten neben Erholung auch eine breite Möglichkeit an Freizeitaktivitäten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	95,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Flur

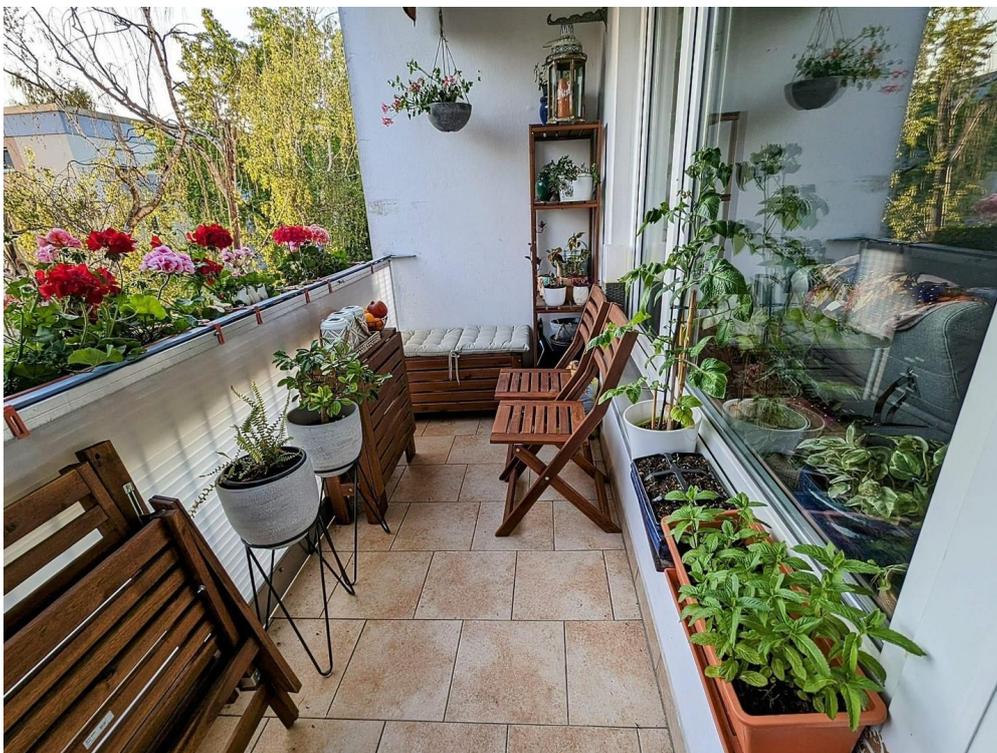


Bad

# Exposé - Galerie



WC



Balkon

# Exposé - Galerie



Straßenansicht

