

Exposé

Wohnung in München

**Top Lage - charmanter Altbau - 2 Zimmer, teilmöbliert -
Erstbezug nach Renovierung - WG geeignet**

Anmutung nach Sanierung



Objekt-Nr. OM-326758

Wohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:
Elsenbruch

Lindenschmitstraße 34
81371 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1933	Mietsicherheit	4.050 €
Zimmer	2,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	53,00 m ²	Übernahmedatum	01.03.2025
Energieträger	Gas	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir vermieten eine schöne, ideal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit dem gewissen „Etwas“ im Herzen von Alt-Sendling. Die Wohnung hat ein kleines "Turmzimmer", das dem Wohnraum seinen besonderen Charme verleiht und prädestiniert ist, um sich eine gemütliche Leseecke, oder einen kleinen Arbeitsplatz einzurichten. Die Wohnung ist sehr hell. Schlafzimmer und Wohnzimmer sind zum grünen und ruhigen Innenhof ausgerichtet. In der frisch eingebauten, modernen Küche ist zusätzlich ein Essbereich mit Esstisch & Stühlen eingerichtet worden. Im Bad, das ebenfalls mit einem großen Fenster ausgestattet ist, steht euch neben einer Badewanne mit eleganter Duschwand auch eine Waschmaschine und eine Fussbodenheizung zur Verfügung. Sowohl Küche, als auch Bad haben große Fenster. Ein Einbauschränk im Flur nutzt den Platz optimal aus und bietet jede Menge Stauraum. Zu der Wohnung gehört auch ein kleines Kellerabteil. Im Keller gibt es ebenfalls eine Waschküche mit Trockner und Aufhängemöglichkeiten.

WICHTIG: Die Wohnung wird gerade komplett saniert und ist ab dem 01.03.2025 bezugsfertig. Es handelt sich um einen Erstbezug nach Sanierung. Im Zuge der umfassenden Renovierungsmaßnahmen wurden alle Oberflächen (Böden, Wände, Türen) das Bad- und die Küchenausstattung als auch die Elektrik erneuert.

Die Bilder in der Annonce entsprechen dem Zustand VOR der Sanierung und sind nicht mehr repräsentativ. Daher sind zusätzliche Bilder für den Look nach der Sanierung beigefügt.

Was heutzutage Selbstverständlich sein sollte:

HighSpeed Internet via M-net (Glasfaser 500 inkl. Fritzbox) steht bei Einzug sofort zur Verfügung. Somit hat man bereits ab dem ersten Tag die Möglichkeit auf Homeoffice. Die Kosten hierfür belaufen sich auf 30€/Monat. Der Vertrag kann gerne übernommen werden.

Besichtigungstermine finden Ende Januar statt.

Bei Interesse bitten wir um ihre aussagekräftige Bewerbung inkl. Selbstauskunft, Schufa-Bonitätscheck und Einkommensnachweise.

MERKMALE

- Hochparterre (entspricht hier dem 1. Stock) in einem 12 Parteien Haus
- Erstbezug nach Sanierung
- Tageslichtbad mit Badewanne und Fussbodenheizung
- Hochwertige Ausstattung
- Teilmöbliert (Einbauküche mit kleinem Esstisch und Stühlen, Bad mit Schränken und Waschmaschine, Einbauschränk, Lampen)
- Kellerabteil
- 2 getrennte Zimmer (Anm.: Der Durchgang auf den Fotos wurde geschlossen.)
- WG geeignet

Einzugstermin:

Die Wohnung wird ab dem 01.03.2025 vermietet.

Bei Interesse freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Ausstattung

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Den zukünftigen Mieter bitten wir um: Selbstauskunft, Schufa/Bonitätscheck, Einkommensnachweise, Identitätsnachweis, Mietzahlungsnachweise

Lage

Sehr gute Lage in Alt-Sendling mit vielen kleinen Cafés, Restaurants und süßen Läden in direkter Umgebung. Zahlreiche Ausgehmöglichkeiten z.B. Alte Utting, Zur Gruam (Münchens letzte echte Boazn*) uvm.... Sportlich betätigen könnt ihr euch im fußläufig erreichbaren Südbad oder an der Isar. Auch Theresienwiese, Dreimühlen/Glockenbachviertel sind in unmittelbarer Nähe. Die Münchner Innenstadt ist in 10 min mit dem Fahrrad zu erreichen. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Umgebung.

Sowohl U5 & U3 Implerstraße (Richtung Univiertel alle 3 Min / Fahrtzeit 8 Min) als auch die S-Bahn sind gleich um die Ecke. Mit der nahegelegenen S-Bahn ist man über die Stammstrecke bestens überall hin angebunden. Wenn man möchte, ist man innerhalb von einer Stunde (Auto oder Bahn) am Fuße des ersten Berges oder am Tegernsee.

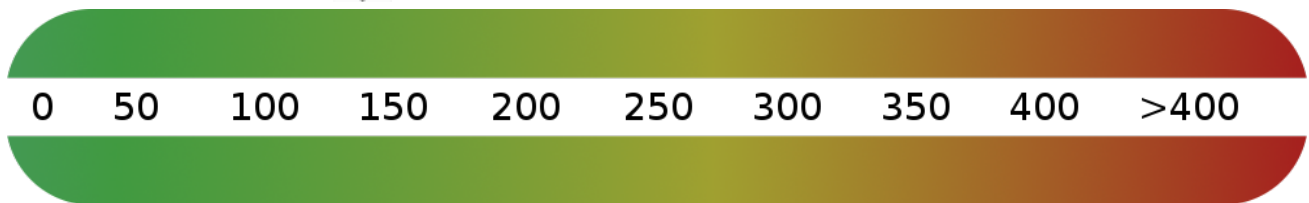
*Legendäre Absturzkneipe

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	140,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

Hochparterre Wohnung, Lindenschmitstraße. 34, 81371 München

