

# Exposé

## Wohnung in München

### Sofort einziehen: Stilvolle 1-Zimmer-Wohnung in Berg am Laim!



Objekt-Nr. OM-327772

### Wohnung

Vermietung: **1.100 € + NK**

Ansprechpartner:  
Marius Wiesler

Berg-am-Laim-Straße 73  
81673 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	22,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	99 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	3.300 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Objektbeschreibung:

Die sehr helle 1-Zimmer-Wohnung befindet sich auf der absolut ruhig gelegenen Rückseite des Wohnhauses und dort im 2. Obergeschoss. Das Wohnhaus wurde im Jahr 1973 in solider Ziegelbauweise errichtet und fortlaufend gepflegt und instandgehalten. Die auf der sehr ruhig gelegenen Rückseite des Hauses befindliche Wohnung ist erst jetzt in 2024 vollkommen neu saniert und hochwertig renoviert worden und ist daher im Erstbezugs-Zustand. Die Wohnung besitzt einen sehr praktischen Grundriss und begeistert durch den sehr hellen und lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafraum mit bodentiefen Fenstern. Von der geräumigen Diele mit viel Platz für einen Kleiderschrank gelangen Sie auf der linken Seite in das Badezimmer mit Dusche und WC. Von der Diele geradeaus gelangen Sie in den Wohnraum mit großen bodentiefen Fenstern und französischem Balkon von dem aus Sie in herrliches Grün blicken und es sehr ruhig haben. In dieser schönen Wohnung ist die neue offene und voll ausgestattete Einbauküche und eine komplette Möblierung im Mietpreis bereits enthalten.

Objektbeschreibung

English: Property Description

The very bright 1-room apartment is located on the absolutely quiet rear side of the residential building, on the second floor. The building, constructed in solid brick in 1973, has been continuously maintained and well cared for. The apartment, situated on the very tranquil rear side of the property, has been completely renovated to a high standard in 2024 and is in brand-new, first-occupancy condition.

The apartment boasts a highly practical layout and impresses with its bright, light-filled living and sleeping area featuring floor-to-ceiling windows. From the spacious hallway, offering plenty of space for a wardrobe, you can access the bathroom with a shower and toilet on the left. Straight ahead from the hallway, you enter the living area, which includes large floor-to-ceiling windows and a French balcony overlooking beautiful greenery in a serene setting.

This charming apartment includes a brand-new, open-plan, fully equipped kitchen as well as complete furnishings, all of which are already included in the rental price.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde erst jetzt im Jahre 2024 hochwertig und mit viel Liebe zum Detail neu renoviert und mit einer schönen Ausstattung versehen. Am Boden ist ein sehr hochwertiges Parkett verlegt. Im Badezimmer sind großformatige graue Fliesen am Boden und großformatige weiße Fliesen an den Wänden, die Raindance-Dusche mit zusätzlicher Brause ist mit Glas abgetrennt, es gibt einen beleuchteten Spiegel und einen großen Waschtischunterschrank. Die großen Fenster Elemente vervielfältigen das Licht, so dass die Wohnung besonders großzügig und hell wirkt. In der Diele ist viel Platz für einen großen Kleiderschrank. Die neue Einbauküche besitzt sehr viel Stauraum und Arbeitsfläche und eine Vollausrüstung an Großgeräten wie ein Ceran-Kochfeld und einen Kühlschrank mit Gefrierabteil. Die Wohnung ist bereits sehr schön komplett neu möbliert und ist somit ohne jede weitere Maßnahme direkt bezugsbereit. Die neue Einbauküche und die neue Möblierung sind im Mietpreis bereits enthalten. Zur Wohnung gehört noch ein zusätzliches eigenes geräumiges Kellerabteil, somit haben Sie bei dieser Wohnung ganz besonders viel Stauraum zu Ihrer Verfügung. Zusätzlich ist ein Duplexstellplatz in der Miete mit enthalten.

English: The apartment was just recently renovated in 2024 with high-quality materials and great attention to detail, complemented by beautiful furnishings. The flooring features premium parquet, while the bathroom is designed with large-format gray tiles on the floor and large-format white tiles on the walls. A Raindance shower with an additional hand-held showerhead is enclosed with glass. The bathroom also includes an illuminated mirror and a spacious vanity unit.

The large window elements amplify the natural light, giving the apartment a particularly spacious and bright atmosphere. The hallway offers ample space for a large wardrobe.

The new fitted kitchen provides plenty of storage space and workspace, along with a full suite of appliances, including a ceramic cooktop and a refrigerator with a freezer compartment. The

apartment has already been fully and beautifully furnished, making it move-in ready without any additional effort.

The new fitted kitchen and furnishings are included in the rental price. Additionally, the apartment comes with a spacious private basement storage unit, offering you an exceptional amount of storage space. Additionally, a duplex parking space is included in the rent.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Einbauküche

## Sonstiges

Diese schöne 1-Zimmer Wohnung überzeugt durch eine exzellente Lage, ein Paket das über Wohnung, Ausstattung, Keller, Parkplatz und nach neuer Renovierung alle Bedürfnisse des komfortablen Wohnens in München erfüllt. Zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns noch heute!

English: This beautiful 1-room apartment impresses with its excellent location and a package that meets all the needs of comfortable living in Munich, including the apartment itself, furnishings, basement, parking space, and a recent renovation. Don't hesitate – contact us today!

## Lage

Der Stadtteil Berg am Laim befindet sich nur wenige Kilometer vom Stadtzentrum entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die S-Bahnstation Leuchtenbergring und die U-Bahnstation Josephsburg erreichen Sie in wenigen Gehminuten, die Straßenbahn hält direkt am Gebäude (die Wohnung hier liegt ja auf der sehr ruhig gelegenen Rückseite des Gebäudes).

English: The district of Berg am Laim is located just a few kilometers from the city center. All shopping facilities, pharmacies, and doctors' offices are within close proximity. The Leuchtenbergring S-Bahn station and Josephsburg U-Bahn station can be reached in just a few minutes on foot, while the tram stops directly in front of the building (though the apartment itself is situated on the very quiet rear side of the property).

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	170,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

