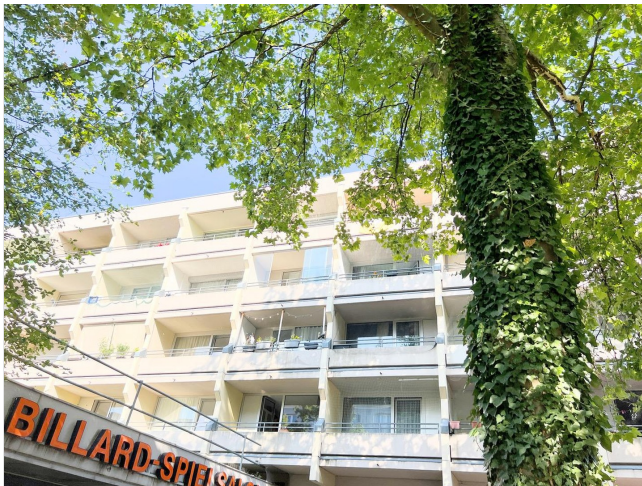


# Exposé

## Wohnung in München

**Provisionsfrei: Erstbezug nach vollständiger Sanierung**



Objekt-Nr. OM-327868

### Wohnung

Verkauf: **279.500 €**

Ansprechpartner:  
Enrico Matthes

81673 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Hausgeld mtl.	220 €
Etagen	5	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	1,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	29,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das im Jahr 1975 erbaut wurde und ist bequem mit einem Aufzug erreichbar. Die Wohnung überzeugt durch ihre Ausrichtung nach Westen, was sie besonders lichtdurchflutet und einladend macht. Die breite Fensterfront sorgt für ein helles und freundliches Ambiente.

Ein einladender Balkon bietet den perfekten Ort zum Entspannen. Ihr eigener Kellerraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die Wohnung befindet sich in einem erstklassigen Zustand – ein Erstbezug nach einer umfassenden Sanierung.

Freuen Sie sich auf hochwertigen Eichen-Echtholzparkett im Landhausdielenstil, stilvolle weiße Innentüren, komplett saniertes Bad und eine elektrische Fußbodenheizung im Badezimmer.

## Ausstattung

- Provisionsfrei
- Frisch saniertes Bad
- Hochwertiger Echtholzparkett
- Einbauküche
- Großzügiger Sonnenbalkon nach Westen ausgerichtet
- Eigener Kellerabteil
- Fußbodenheizung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Gegend überzeugt durch eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Apotheken, Restaurants, Cafés und diverse Dienstleister, die den täglichen Bedarf abdecken. Die Berg-am-Laim-Straße ist eine zentrale Verkehrsader des Stadtteils und bietet eine ausgezeichnete Verbindung zum Münchner Straßennetz.

Die S-Bahn-Station „Leuchtenbergring“ ist die nächstgelegene Haltestelle und bietet Zugang zu mehreren Linien, die eine schnelle und unkomplizierte Verbindung ins Stadtzentrum ermöglichen. Zusätzlich befindet sich die Tram- und Bushaltestelle direkt vor der Haustür, wodurch auch andere Stadtteile bequem erreichbar sind.

Für Freizeit und Erholung steht der nahegelegene Ostpark zur Verfügung. Er lädt zu ausgiebigen Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten wie Joggen oder entspannten Picknicks ein. Das beliebte Michaelibad, ein modernes Hallen- und Freibad, ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bietet weitere Möglichkeiten zur Entspannung und sportlichen Betätigung.

Berg am Laim bietet somit eine ideale Kombination aus urbaner Infrastruktur, hervorragender Verkehrsanbindung und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie

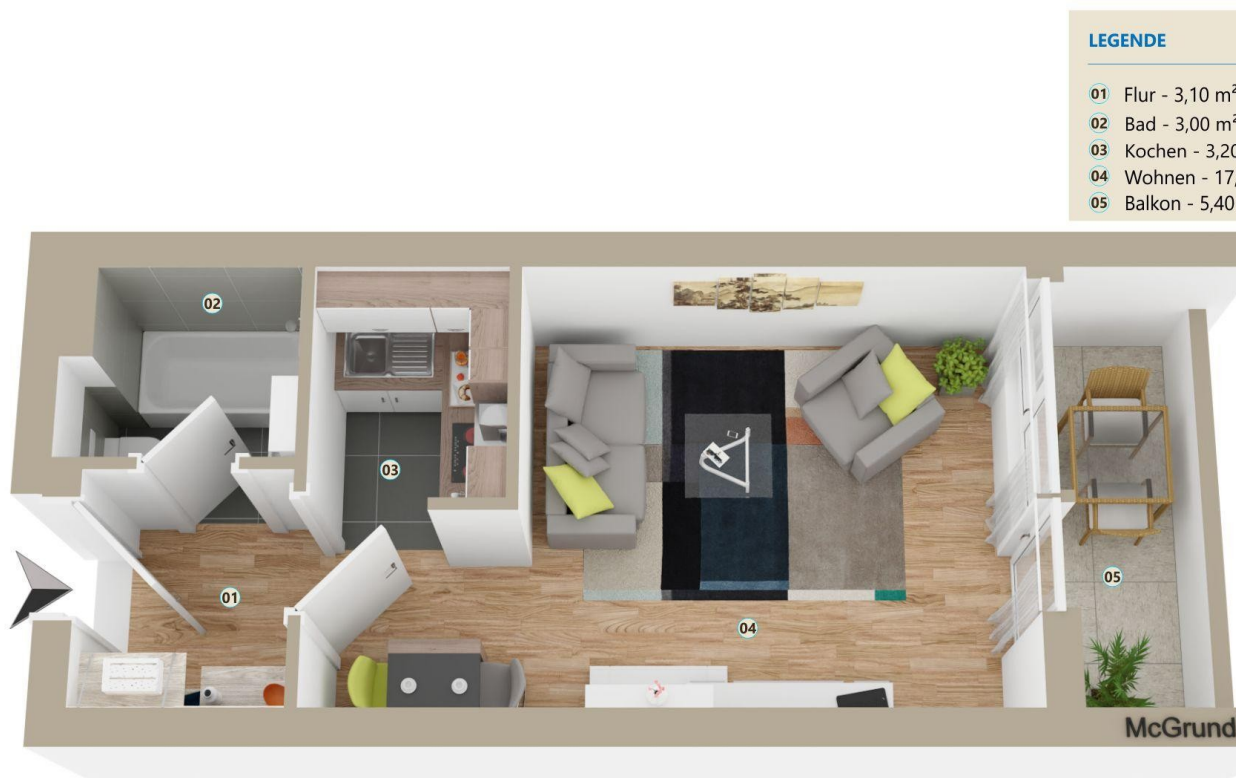


Badezimmer 2



Badezimmer 3

# Exposé - Grundrisse



Grundriss