

# Exposé

## Wohnung in München

**Provisionsfrei! Wunderschöne offene Wohnung mit Blick auf den Olympiapark**



Objekt-Nr. OM-337007

### Wohnung

Verkauf: **695.000 €**

Ansprechpartner:  
Max Heimansberg

Winzererstr. 158  
80797 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	78,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	370 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das Objekt befindet sich in einem 1960 erbauten Haus. Die Wohnung wurde 2020 saniert, liegt im 1.OG und ist durch ein großzügliches Treppenhaus oder durch einen Aufzug zu erreichen. Sie besticht durch einen schönen hellen und offenen Wohnraum, bestehend aus einer offenen Küche mit Kücheninsel und einem Essbereich, der fließend in den Wohnbereich übergeht. Dieser Raum hat ca. 50qm und ist das Herzstück der Wohnung. Die Küche verfügt über viel Stauraum, einen großen Kühlschrank und großzügige Arbeitsflächen, die zum Kochen einladen. Im Küchenbereich ist auch der Waschmaschinenanschluss verbaut.

Der helle, freundliche Wohnzimmerbereich lädt zum Entspannen und Filmabenden ein. Dazu ist auch ein Kabelkanal in die Wand gelegt, um einen TV aufhängen zu können. Durch den Wohnbereich kommt man in das geräumige etwa 20qm große Schlafzimmer. Durch eine schöne große Fensterfront inkl. Balkontür kommt man auf den ca. 4qm großen Balkon mit Blick auf den Schrebergarten und den Olympiapark. Der Balkon bietet Platz zum Grillen und um Sonnenuntergänge in vollen Zügen zu genießen. Das Bad hat ca. 5qm und ist ebenfalls sehr modern ausgestattet inkl. einer begehbarer und sehr komfortabler Rainshower Dusche von Grohe.

Zusätzlich zur Wohnfläche beinhaltet die Wohnung ein trockenes und geräumiges Dachgeschoss sowie einen trockenen und geräumigen Kellerraum inkl. Stromanschluss.

Das Gebäude wird per Gasheizung beheizt. Ein aktueller Energieausweis liegt vor. Im Haus gibt es auch einen für alle Bewohner zugänglichen Waschraum.

Die Wohnanlage wird laufend modernisiert und durch einen eigenen Hausmeister sehr gut instand gehalten.

Die Wohnung wird provisionsfrei von Privat angeboten.

Makleranfragen sind nicht erwünscht.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2020 saniert. Dabei wurden folgende Umbaumaßnahmen geleistet.

- Neuer Sicherungskasten und Stromkreise in der Wohnung
- Edelstahl Wasserleitungen in der Wohnung
- Moderne Heizkörper
- Eichen Parkett verlegt
- Neue, schallisolierte Wohnungstür
- Moderne Küche mit hochwertigen NEFF Küchengeräten.

2018 wurden in der ganzen Wohnung dreifach isolierte Fenster eingebaut.

Weiter hat das Haus einen Glasfaser sowie Kabelanschluss.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt in einer beruhigten Fahrradstraße direkt gegenüber einem Schrebergarten und dem Olympiapark.

Entsprechend ist die Lage perfekt für sportliche Aktivitäten im Park sowie die Vorteile des Olympiaparks zu nutzen. Im Sommer ist man in wenigen Minuten auf dem Tollwood sowie der Olympiahalle und Olympiastadion.

Parkplätze sind mit einem Anwohnerausweis in der Regel kein Problem. Die Wohnanlage bietet einen beschränkten Parkplatz mit 10 Stellplätzen nach dem First Come Prinzip.

400m Haltestelle Ackermannstr.

200m Bus

400m Edeka

750m Rewe

300m Bäcker

600m DHL Packstation

50m Olympiapark

1.000m zum BMW Vierzylinder/ BMW Museum/ BMW Welt

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

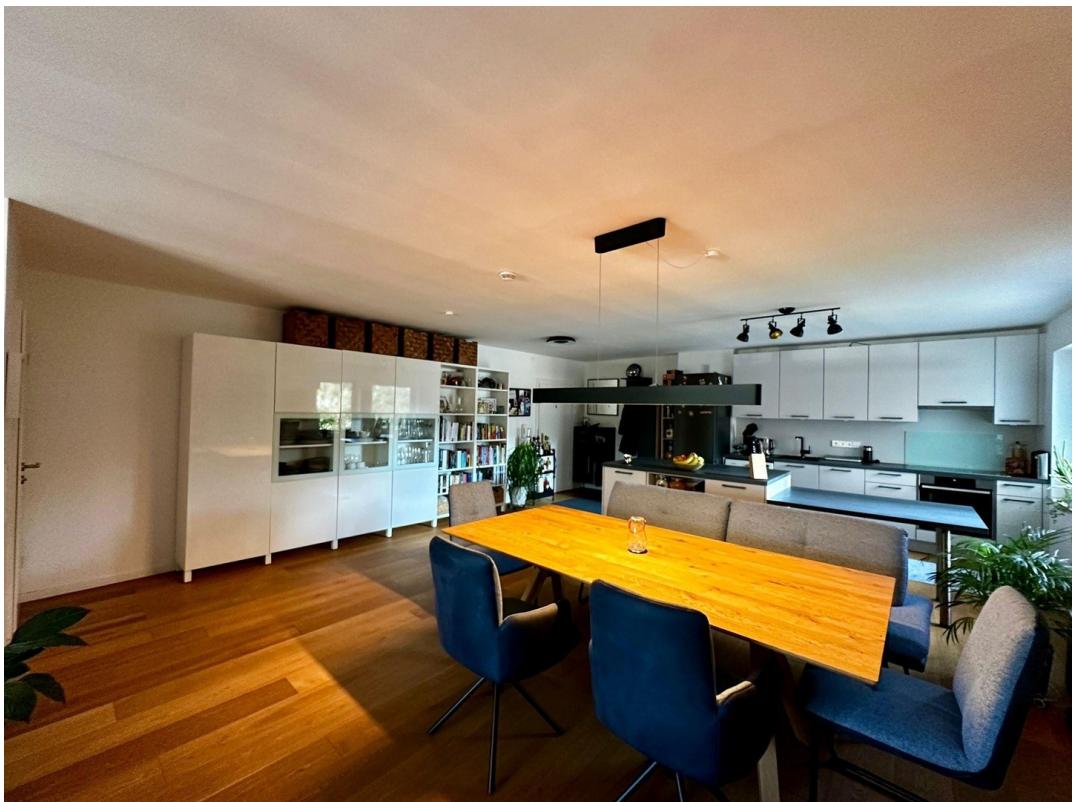
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	144,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie

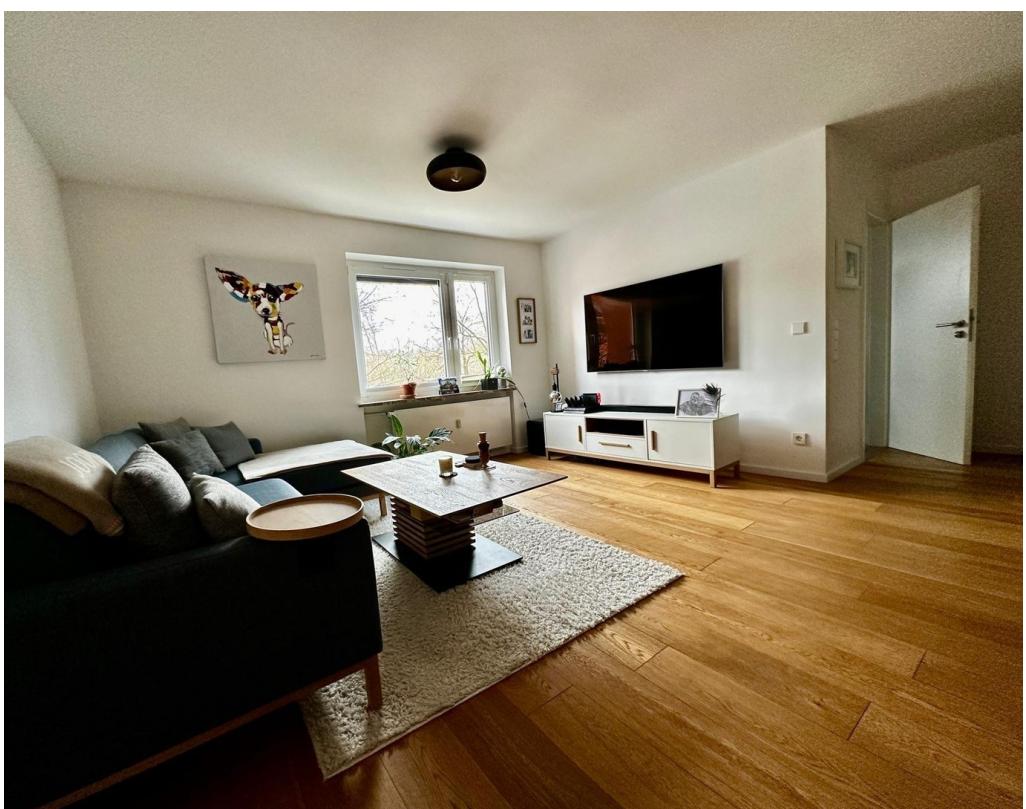


Küche/ Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche/ Esszimmer

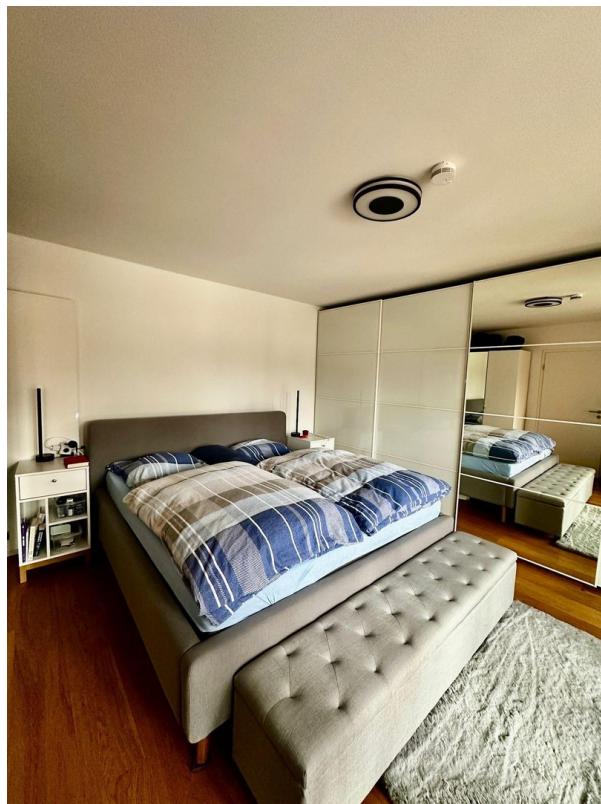


Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

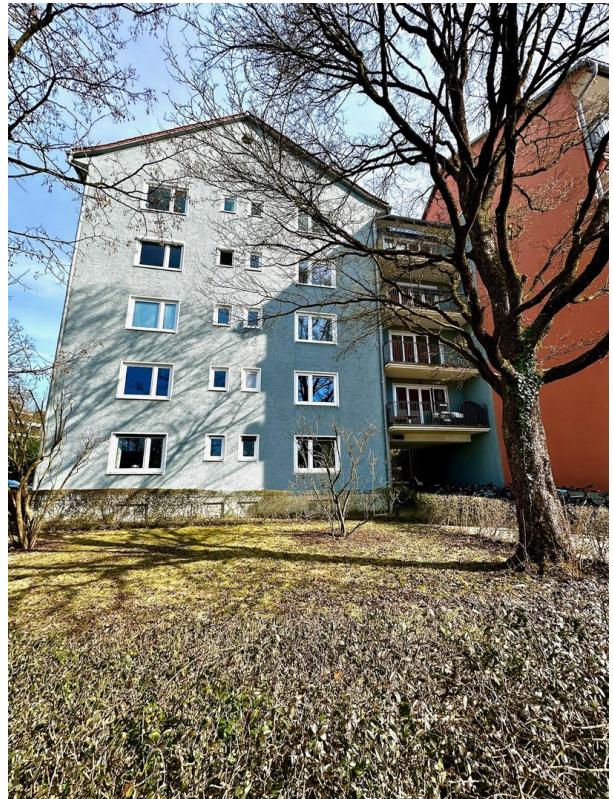


Balkon

# Exposé - Galerie



Blick aus Wohnzimmer



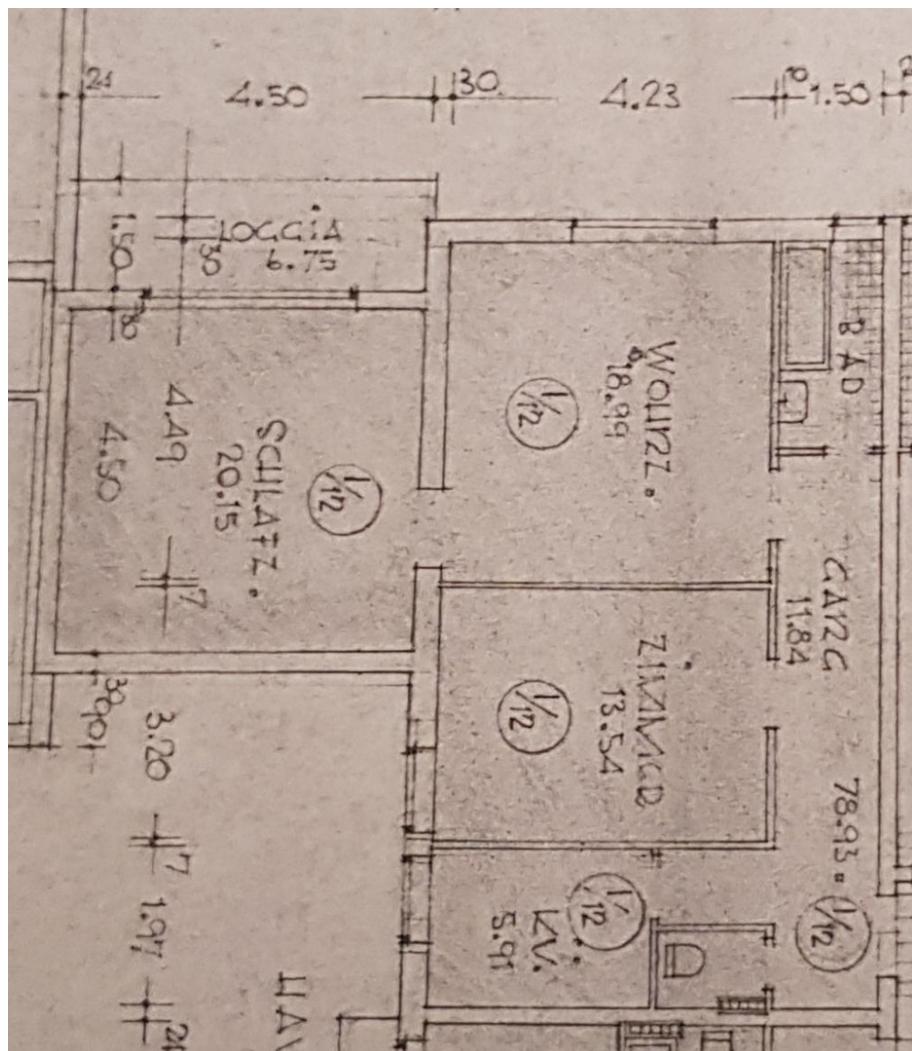
Haus

Adresse:	Winzerstraße 158 80797 München
Geschoss:	1.OG
Ausrichtung:	Süd-West
Zimmer:	2
Gesamtfläche:	78 m <sup>2</sup>
Raumhöhe:	2.50 m



Aktueller Grundriss

# Exposé - Galerie



Grundriss vor Sanierung