

Exposé

Erdgeschosswohnung in Munich

Stilvolle, sanierte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse in Moosach



Objekt-Nr. OM-381411

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **410.000 €**

80993 Munich
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	9	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	49,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	70,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	280 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvolle, vollständig sanierte 2-Zimmer-Gartenwohnung mit Terrasse

Diese schöne und helle Erdgeschosswohnung mit ca. 49 m² Wohnfläche wurde zwischen 2021 und 2024 hochwertig saniert und bietet modernen Wohnkomfort mit direktem Zugang zur eigenen Terrasse (19,5 m²) und einem liebevoll bepflanzten Garten (ca. 60 m²).

Die Wohnung verfügt über:

- Offenen Wohn-/Essbereich mit Zugang zur Terrasse
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten
- Stilvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche in Steinoptik
- Helles Schlafzimmer mit elektrischen Rollläden
- Kellerraum und Aufzug
- Fußboden, Decke, Elektrik und Sanitär vollständig erneuert
- Dachsanierung 2024, Gartenumzäunung und Terrasse 2022

Garten & Outdoor Living – Perfekt für Familien, Hunde & Gäste

- Morgens Sonne, nachmittags angenehmer Schatten
- Sitz- und Lounge-Bereich, Strom & Außenbeleuchtung
- Wasseranschluss
- Sichtschutzzaun mit Sichtschutzstreifen
- Abschließbares Gartentor (kinder- & hundesicher)
- Öffentlicher Spielplatz direkt hinter dem Garten, einsehbar
- Im Winter kaum genutzt – extra Privatsphäre

Attraktive Kapitalanlage: Potenzielle Kaltmiete bis ca. 1.600 € zzgl. 292 € Hausgeld

Monatliches Hausgeld: 292 € | Heizung: Zentral | Baujahr: 1972 | Ausstattung: Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche

✓ Im Kaufpreis enthalten (Zubehör/Inventar):

- Moderne Einbauküche inkl. Kühlschrank & Geschirrspüler
- Waschmaschine
- Vitrine/Showcase im Flur
- Schrank im Kellerabteil

Ausstattung

- Komplettsanierung (2021–2024): Elektro, Wasser, Heizung, Böden
- Moderne Einbauküche mit Ober- und Unterschränken
- Elektrische Rollläden im Schlafzimmer
- Badezimmer mit Glas-Duschwand, Hänge-WC, Spiegel

- Abgehängte Decken mit moderner Beleuchtung
- Ostseitiger Garten (ca. 60 m²) mit Terrasse – morgens Sonne, nachmittags Schatten
- Strom- und Wasseranschluss im Garten, Außenbeleuchtung vorhanden
- Lounge-Bereich im Garten, ideal für Mittagessen oder Gästeempfang
- Sichtschutzzaun mit Streifen + abschließbares Gartentor – sicher für Kinder & Hunde
- Öffentlicher Spielplatz direkt hinter dem Garten mit Rutsche, Wippe usw.
- Garten wird im Winter kaum genutzt – zusätzliche Privatsphäre

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Privatverkauf – Keine Makleranfragen erwünscht.

Energieausweis: Verbrauchsausweis, 55 kWh/(m²a), Effizienzklasse B

Lage

Die Wohnung befindet sich in ruhiger und grüner Lage von München-Moosach, nur wenige Schritte vom Olympiapark entfernt, ohne Straßenüberquerung erreichbar. In fußläufiger Nähe finden sich:

- U-Bahnlinien U1, U3, U7 sowie Busverbindungen
- Olympia-Einkaufszentrum, Supermärkte, Apotheken
- Cafés, Restaurants, Fitnessstudios und Ärzte

Trotz der hervorragenden Infrastruktur genießen Sie hier eine entspannte Wohnatmosphäre im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	55,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B

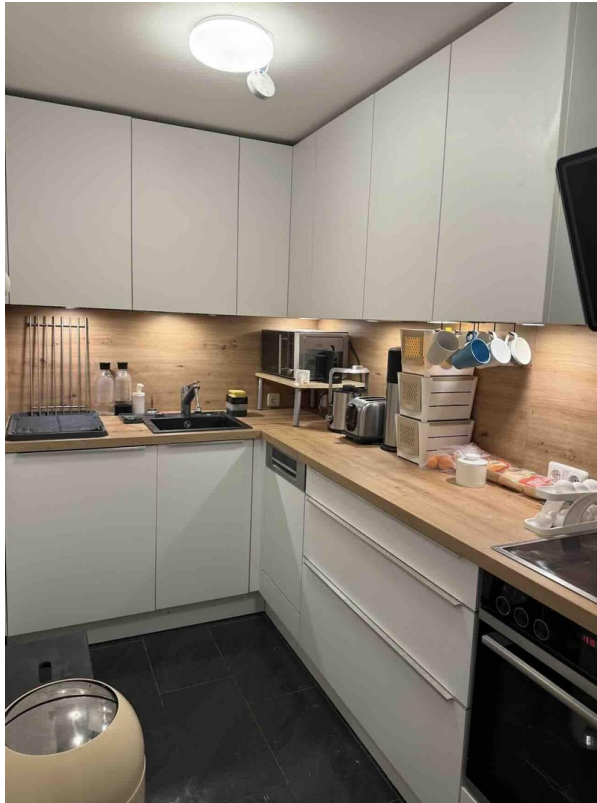


Exposé - Galerie

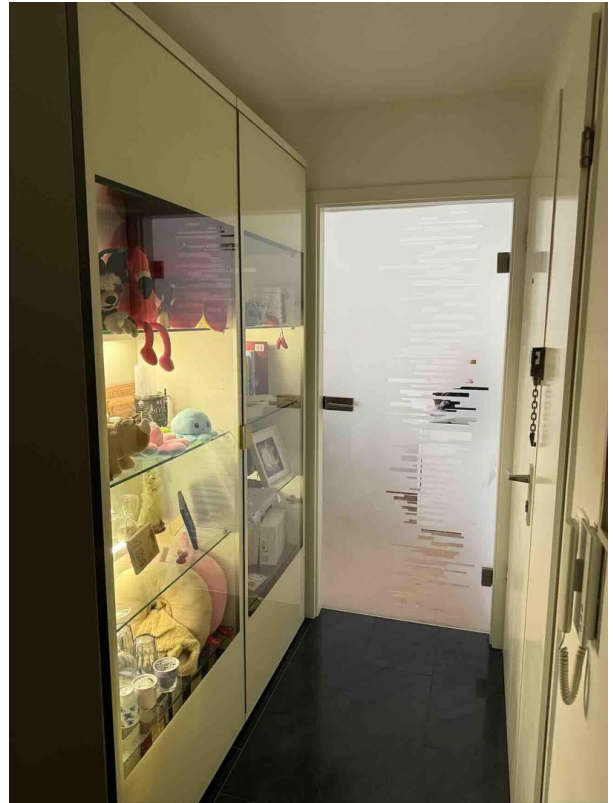


Bright Living Room

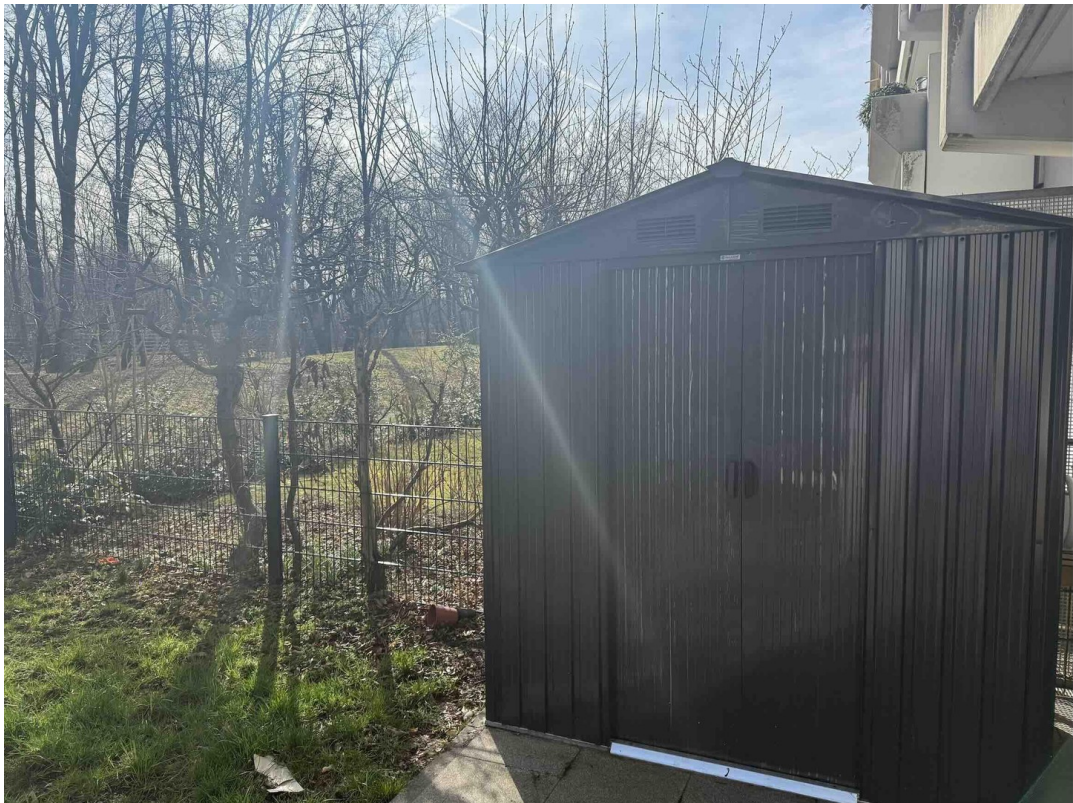
Exposé - Galerie



Modern Kitchen Setup



Hallway with Closet

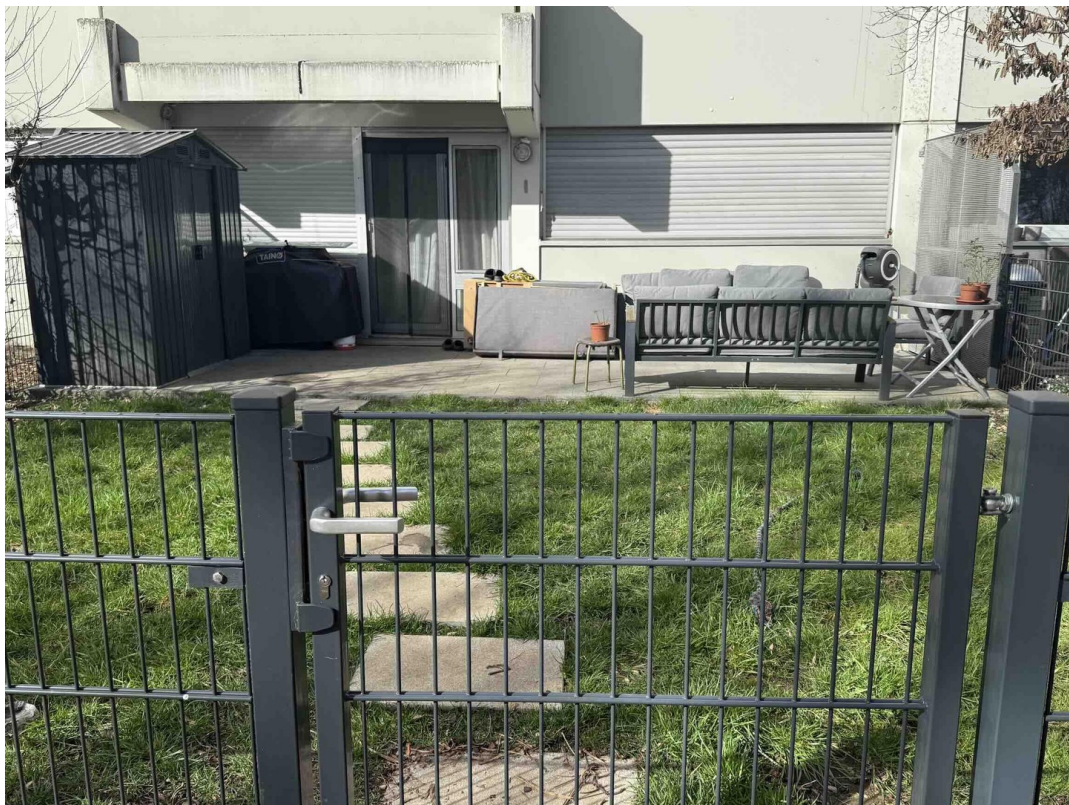


Garden Fence & Shed

Exposé - Galerie

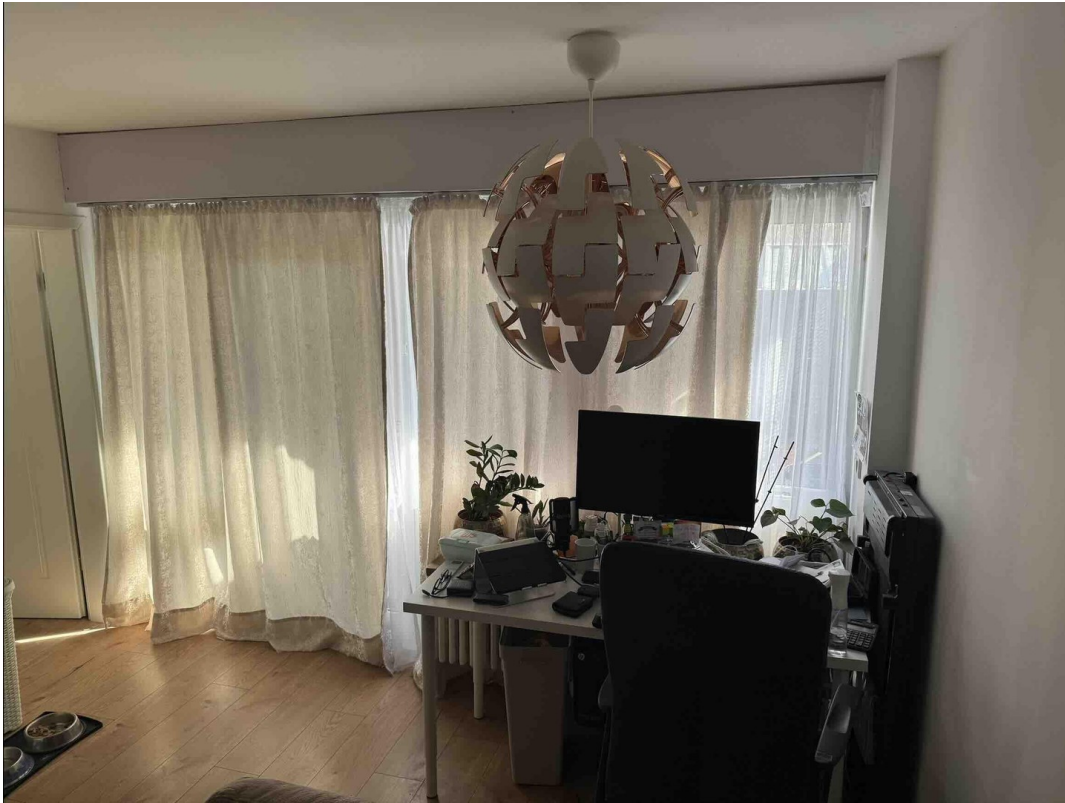


Sunny Garden View 1



Sunny Garden View 2

Exposé - Galerie

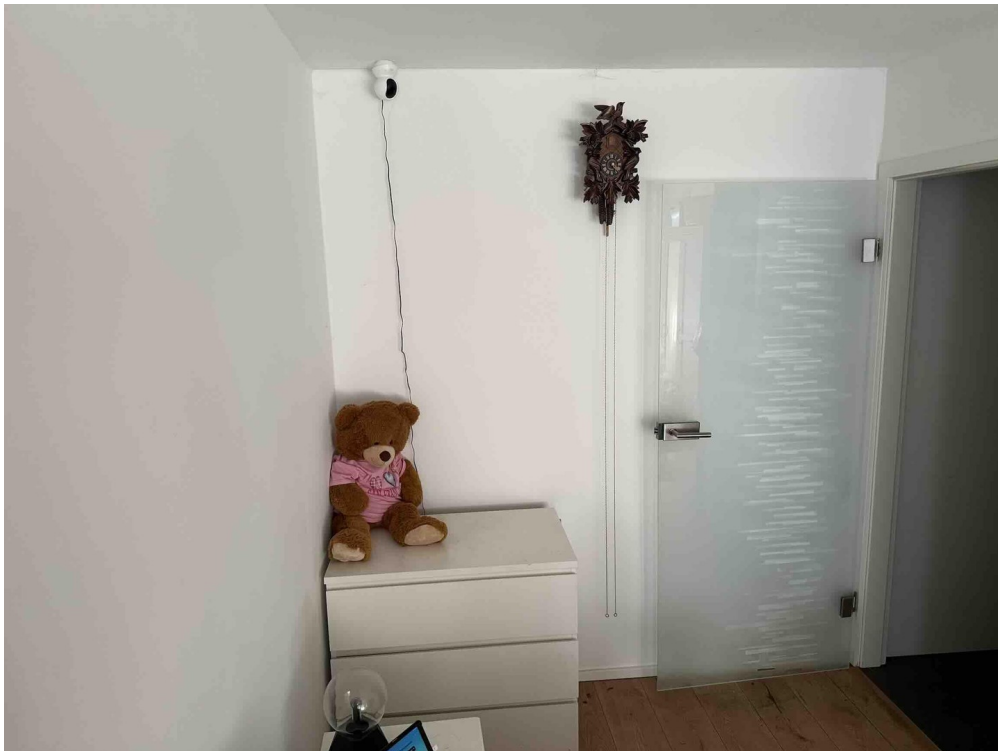


Dining & Living Area

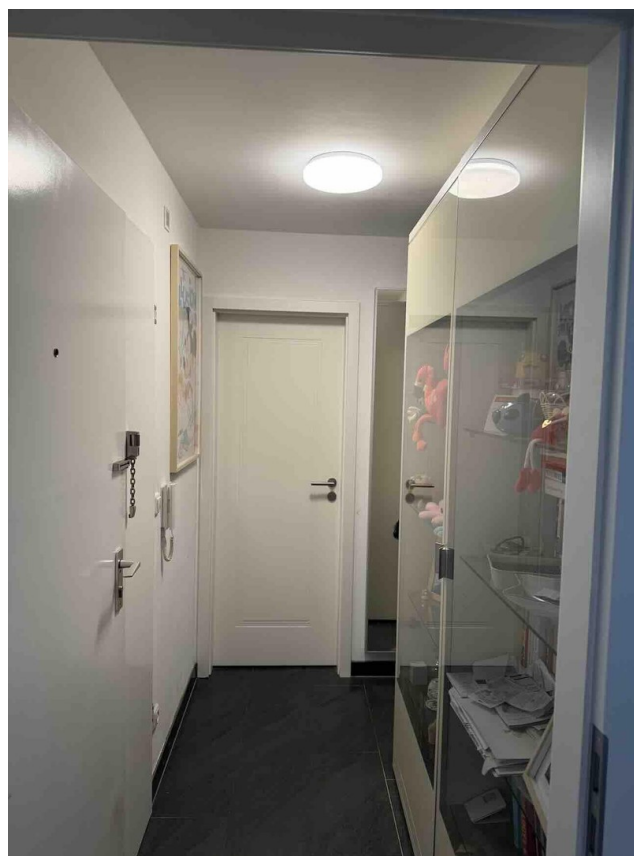


Living Room TV Corner

Exposé - Galerie



Entrance Hallway



Bright Entry Area

Exposé - Galerie



Bedroom with Garden View



Fridge & Dining View



Washing Machine Area

Exposé - Galerie



Modern Fitted Kitchen



Garden Seating Corner

Exposé - Galerie



Elegant Bathroom



Building Exterior Treeside

Exposé - Galerie



Neighbour Building View



Entrance Lobby

Exposé - Grundrisse

