

Exposé

Wohnung in München

**Geschmackvolle & kernsanierte 3-Zi-Wohnung |
ERSTBEZUG | Parkett + Feinstein + Einbauküche +
Balkon**



Objekt-Nr. OM-402328

Wohnung

Verkauf: **589.000 €**

Engadiner Strasse 36
81475 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um eine Wohnung in der 2. Etage in einem sehr gepflegten Mehrfamilienhauses. Alle drei Zimmer sind lichtdurchflutet. Zum Objekt gehört auch eine Loggia, auf der es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt.

Die Wohnung wurde 2023/2024 aufwendig kernsaniert.

Die Wohnanlage verfügt über eine angesparte Instandhaltungsrücklage von insgesamt 1.063.767,93 € (31.12.2024). Der Grundbucheintrag ist ohne Belastungen. Die monatliche Hausgeldvorrauszahlung beträgt 200,00 €.

In allen Räumen wurde Parkett verlegt, im Badezimmer schönsten Feinstein. Die Küche wurde mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke POGGENPOHL inklusive Spülmaschine, Backofen, Herd und Kühlschrank ausgestattet. Die Elektroinstallation ist komplett neu, die Wohnung hat einen Glasfaseranschluss. Die Zimmertüren wurden alle erneuert, der Flur ist abgehängt und die Decke ist mit LED-Einbauspots ausgestattet.

Besichtigungen nach Absprache jederzeit gerne möglich.

Ausstattung

Die Wohnfläche laut Teilungserklärung ist 69,84 qm und die einzelnen Räume haben in etwa folgende Maße:

Flur 10,34 qm

Bad/WC 3,44 qm

Schlafzimmer 15,22 qm

Kind/Arbeitszimmer 10,02 qm

Küche 9,74 qm

Wohnzimmer 18,80 qm

Loggia (1/2 Fläche) 2,28 qm

Siehe Grundriss in der Anzeige.

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

+++ MAKLER-ANFRAGEN WERDEN NICHT BEANTWORTET +++

+++ Die Wohnung wird direkt durch den Eigentümer angeboten +++

Die Fotos in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und

dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben

werden. Dieses Inserat wurde mit Sorgfalt zusammengestellt.

Lage

Im südlichen Stadtrand von München liegt der Stadtteil Fürstenried. Die klassische Wohngegend bietet ihren Einwohnern vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. So bietet sich z. B. der nahegelegene Forstenrieder Wald zu unterschiedlichster Freizeitgestaltung an. Auch die Isar z. B. ist in gut einer Viertelstunde mit

dem Fahrrad erreicht. Über die nahegelegene Autobahnauffahrt zur A95 Garmisch gelangt man schnell z. B. an den Starnberger See oder in die Berge. Die U-Bahnstation der Linie U3 Fürstenried West am Schweizer Platz ist von der hier angebotenen Immobilie in ca. 4 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten und Versorger des täglichen Bedarfs

befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche - Spülmaschine



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur - Anschluss WM + Trockner

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Loggia

Exposé - Galerie



Loggia - Ausblick Süden



Loggia - Ausblick Norden

Exposé - Galerie



Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer



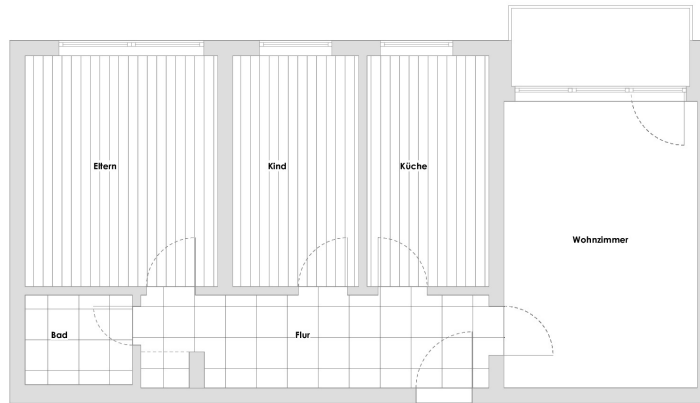
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



Dieser Plan dient ausschließlich der Orientierung.
Alle Maße sind vor Ort bzw. vor jedem Gewerk zu kontrollieren.

planinhalt
VORABZUG
Ingolstädter str. 36

maßstab
1:50
din A3

datum
19.12.2022