

Exposé

Wohnung in München

**KERNSANIERTE 3-Zi-Wohnung | ERSTBEZUG | Parkett +
Feinstein + Einbauküche + Balkon**



Objekt-Nr. OM-402328

Wohnung

Verkauf: **499.000 €**

Engadiner Strasse 36
81475 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	4,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	242 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

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

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 2024 für ein Familienmitglied aufwendig kernsaniert. Der Einzug erfolgte jedoch nicht, so dass wir uns nun entschlossen haben die Wohnung zu verkaufen.

Die Wohnanlage verfügt über eine angesparte Instandhaltungsrücklage von insgesamt 394.431,41 € (31.12.2025). Der Grundbucheintrag ist ohne Belastungen. Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt 242,00 €.

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



Einrichtungsbeispiel Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche - Spülmaschine

Exposé - Galerie



Küche



Einrichtungsbeispiel Flur

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur - Anschluss WM + Trockner



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia - Ausblick Süden

Exposé - Galerie



Loggia - Ausblick Norden



Kinderzimmer/Büro/Gästezimmer

Exposé - Galerie



Einrichtungsbeispiel SZ



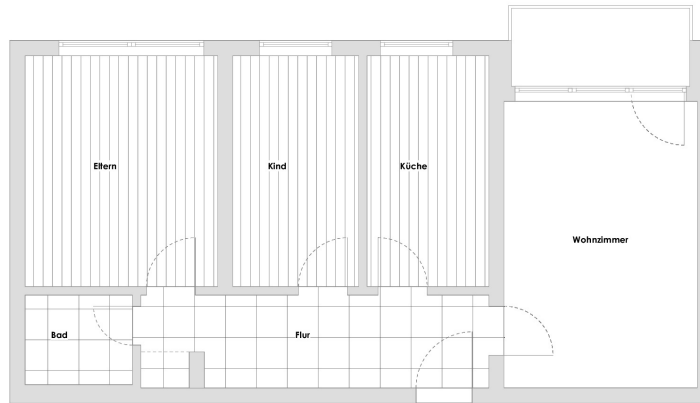
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Grundrisse



planinhalt
VORABZUG
Ingolstädter str. 36

Dieser Plan ist ausschließlich der Entwurfszeichnung.
Alle Maße sind vor Ort bzw. von jedem Gewerke zu kontrollieren.

maßstab	datum
1:50 din A3	19.12.2022