

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Sonnige 3-Zimmer Wohnung mit großem Südbalkon



Objekt-Nr. OM-403288

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
H. Roell

Prinzregentenstr. 154  
81677 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	463 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hochwertig sanierte, helle und perfekt geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre, München-Bogenhausen/Steinhausen. Optimal für Familien oder 3-er WG: 3 Zimmer, geräumige Küche zum Aufenthalt mit Einbauküche und hochwertigen Geräten, Tageslicht-Bad mit großem Fenster, Parkettboden in allen Zimmern, begehrter Schrank (Kammer), EG, Wfl. ca. 80 qm. Großer Süd-Balkon, Zimmer 1 und 2 ebenfalls nach Süden zum ruhigen Innenhof, Zimmer 3, Küche und Bad nach Norden zur Prinzregentenstraße.

Ideal für Selbstbezug, Kapitalanlage an beehrtem Ort oder z.B. Top-Investition für Eltern, deren Kinder in München studieren wollen. Die Wohnung ist seit Sanierung an eine 3-er WG mit wechselnden Bewohnerinnen vermietet, die sich selbst organisieren und die jeweiligen Nachmieterinnen aussuchen. Vorteil dieser Investition für Eltern, die für Ihre studierenden Kinder kaufen: Der Wohnungskauf erfolgt nicht zum Selbstnutzen, sondern als vermietetes Objekt. Damit sind alle Kaufnebenkosten und Finanzierungszinsen steuerlich absetzbar. Da innerhalb der WG immer wieder ein Zimmer frei wird, kann die Wohnung als Investition erworben werden und schrittweise zum Teil, oder auch gesamt selbst genutzt werden.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2019 mit hochwertigen Materialien komplett saniert, neues, helles Bad (Tageslicht), neue Leitungen (Elektro), sämtliche Wohnräume sind mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet. Flur und Küche mit hochwertigem Vinylboden, Fliesen im Bad, neue Türen und Türrahmen, Wohnungstür extra-sicher und Geräusch-dicht, dank Biffar Sicherheitstür RC 23 mit Sicherheitsbeschlag, Aufzug vorhanden, dazu ein kleines Kellerabteil. Alle Zimmer verfügen über ausreichend Steckdosen und LAN-Dosen, die über einen zentralen Mediaverteiler im Abstellraum gepatcht werden. Somit perfekte Internetversorgung. Möglichkeit für Glasfaser direkt in der Wohnung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Hervorragend verwaltetes Objekt durch PIMG Immobilien GmbH, Viele Eigentümer/ Eigentümerbeiräte wohnen selbst im Gebäude. Die Wohnung eignet sich sowohl für Anleger wie zum Eigenbezug.

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Lage

Die Lage könnte nicht besser sein: Nur 80 Meter entfernt befindet sich die Haltestelle Vogelweideplatz mit Anbindung an die Tramlinie 19, die Sie schnell ins Stadtzentrum bringt. Die S-Bahn Station Leuchtenbergring ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt.

15 Minuten zum Hauptbahnhof (Mit Tram vom Vogelweideplatz und U-Bahn) 20 Minuten zur Universität, 29 Minuten zum Flughafen München (mit S-Bahn ab Leuchtenbergring) Über die A 94 und A 99 ist die Wohnung auch hervorragend an das Autobahnnetz angebunden.

Über die A 94 und A 99 ist die Wohnung auch hervorragend an das Autobahnnetz angebunden.

Großes Einkaufszentrum ("Einstein 130" mit Media Markt, Netto und DM-Markt, Edeka, Bäckerei, FITNESS FIRST etc.) wenige Minuten zu Fuß entfernt, Großer neuer EDEKA und Hochwertiges Fitness-Studio (elbgym) gleich nebenan in "Der BOGEN"

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	103,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Prinzregentenstraße Gegenseit

# Exposé - Galerie



Zimmer 1 zum Südbalkon



Zimmer 1 Gegendrückt

# Exposé - Galerie



Zimmer 2 zum Südbalkon



Bad und Zimmer 3

# Exposé - Galerie



Zimmer 3 zur Prinzregentenstr.



Flur Blick mit Spots



Flur mit Biffar Sicherheitstür

# Exposé - Galerie



Bad vom Fenster gesehen



Duschwand Bad

# Exposé - Galerie



Neue Türen in gesamter Wohnung



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Großer Südbalkon

# Exposé - Galerie



Große Südbalkone



Biffar RC2 Sicherheitstür



Gebäude an Prinzregentenstraße

# Exposé - Grundrisse

