

# Exposé

## Wohnung in München

**Frisch renoviert - bezugsfrei - Balkon&Garage - nahe Giesing Bahnhof**



Objekt-Nr. OM-404612

### Wohnung

Verkauf: **510.000 €**

Ansprechpartner:  
MF

81549 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	300 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

PROVISIONSFREI

Zum Verkauf steht diese attraktive, kürzlich renovierte 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Ramersdorf. Die Wohnung hat rund 73 qm Wohnfläche, ist sofort verfügbar und bezugsfrei.

Sie besticht durch ihre helle und freundliche Atmosphäre, moderne Ausstattung und eine durchdachte Raumaufteilung. Der Grundriss eignet sich sowohl für Paare, kleine Familien oder eine WG. Dadurch ist die Wohnung für Kapitalanleger und Eigennutzer interessant.

Über den Flur sind alle Zimmer erreichbar. Die Schlafzimmer und die Küche sind nach Norden zur Straße ausgerichtet, das Wohnzimmer und der Balkon nach Süden zum Innenhof.

Im Wohnzimmer sorgt eine abgehängte Decke mit indirekter Beleuchtung für ein stilvolles Ambiente und ein modernes Wohngefühl. Der gesamte Wohnbereich ist mit Parkettboden ausgestattet, der der Wohnung Wärme und Gemütlichkeit verleiht.

Das Badezimmer wurde komplett erneuert und verfügt über großformatige Fliesen, moderne Armaturen und eine geschmackvolle Ausstattung.

Eine gut ausgestattete, gepflegte Einbauküche mit Siemens-Einbaugeräten rundet das Angebot ab und ist im Kaufpreis enthalten. Die Größe des Raumes von ca. 10 qm bietet zusätzlich Platz für eine gemütliche Sitzecke oder praktischen Stauraum.

Das Gebäude wurde fortlaufend von der freundlichen Eigentümergemeinschaft und gewissenhaften Hausverwaltung instand gehalten. Zuletzt wurde die Gaszentralheizung erneuert.

Verschaffen Sie sich gerne Ihren ganz persönlichen Eindruck durch eine Besichtigung.

## Ausstattung

- neues Eichenparkett geölt / neu aufbereitetes Stäbchenparkett im Wohnzimmer
- neue Badausstattung von namhaften Herstellern mit Spiegelschrank, Handtuchheizkörper und großformatigen Fliesen
- neue LED-Spots in Flur und Bad
- frisch lackierte Türen und Zargen in der Wohnung
- sonniger Südbalkon zum Hinterhof
- Einbauküche mit Elektrogeräten von Siemens
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Einzelgarage im Innenhof
- Großer Kellerraum
- Fahrradkeller
- Wäscheboden
- neue Gaszentralheizung 2025
- WG-geeignet
- kein Aufzug

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Gesamtkaufpreis von 535.000 Euro setzt sich aus 510.000 Euro für die Wohnung und 25.000 Euro für die Garage zusammen.

Wohnzimmer: 19,07 m<sup>2</sup>

Schlafzimmer: 15,62 m<sup>2</sup>

Kinderzimmer/Büro: 12,46 m<sup>2</sup>

Küche: 9,98 m<sup>2</sup>

Flur: 9,77 m<sup>2</sup>

Bad: 3,71 m<sup>2</sup>

Balkon: 2,24 m<sup>2</sup>

Die Wohnfläche ist von Wand zu Wand und ohne Tür- oder Fensternischen gemessen. Der Balkon ist zu 1/2 in der Wohnfläche angerechnet.

Die Visualisierungen sind als Möblierungsvorschlag zu verstehen.

Sie erwerben die Immobilie direkt vom Eigentümer ohne Maklerprovision im Privatverkauf.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin melden Sie sich gerne.

Bitte geben Sie ihren Namen, Telefonnummer und die vollständige Adresse bei einer Anfrage an.

## Lage

Die Wohnung liegt an der Grenze zu Obergiesing im Stadtteil Ramersdorf – einer belebten und gut angebundenen Stadtlage im Münchener Südosten. Direkt vor der Haustüre befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzte, Schulen und Grünanlagen.

Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig erreichbar (Bus 139, 145, 59 in ca. 2 Minuten; Tram 18 in ca. 8 Minuten; U2, S3, S7 am Bahnhof Giesing in gut 10 Minuten) und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Durch die nahegelegene A8 und den Mittleren Ring ist auch die überregionale Verkehrsanbindung optimal (ca. 40 Minuten zum Tegernsee, ca. 40 Minuten zum Flughafen).

## Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1

# Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



KI-Visualisierung Büro



Büro/Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2

# Exposé - Galerie



Bad 3



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Flur 1

# Exposé - Galerie



Flur 2



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Außen

# Exposé - Grundrisse



Grundriss