

Exposé

Wohnung in München

Sehr gut geschnittene, helle 4-Zi-Whg mit 2 Balkonen in ruhiger & zentraler Lage von München-Laim



Objekt-Nr. OM-417084

Wohnung

Verkauf: **825.000 €**

80689 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	88,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	595 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

- Bestlage in München-Laim – zentral & familienfreundlich
- Wohnfläche: ca. 88 m²
- Zimmer: 4 (bzw. 3,5 Zimmer je nach Gestaltung)
- Etage: 3. OG (oberstes Geschoss)
- Baujahr: 1968
- Zustand: laufende Modernisierungen von Objekt, Gemeinschaftsflächen und Wohnung
- Flexibler Grundriss zur freien Gestaltung – ideal für Paare, Familien oder WGs
- Sowohl zum Selbstbezug als auch als Anlage-/Renditeobjekt geeignet
- 2 sonnige Balkone mit Ausrichtung nach Süden (auch Alpenblick) und Osten
- Großes Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon (Süd)
- Tageslichtbad und separates Gäste-WC
- Viel Stauraum durch Abstellkammer in der Wohnung und separates Speicherabteil
- TG Stellplatz kann optional dazu erworben werden

Ausstattung

- Hochwertige, moderne Ausstattung mit Parkett-, Fliesen- und Granitböden, Fußbodenheizung
- Küche mit Fenster, Einbauküche, Granitfliesen und Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Fenster, Badewanne, hochwertiger Glasduschwand und Fußbodenheizung
- Einbauschränk für Schuhe und Garderobe sowie Bewegungsmelder im Flur
- Sonnenschutzrollos an allen Fenstern
- Vorrüstung für elektrische Rollos im Wohnzimmer
- Vorrüstung für Dolby-Surround-System im Wohnzimmer
- Weiß gestrichene Holztüren mit neuen, modernen Türdrückern
- Fenster mit neuen, modernen Griffoliven

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Angebot erfolgt von privat, d.h. es fallen KEINE Maklergebühren oder sonstige Vermittlungsprovisionen an!

Erstellung der Kaufvertragsunterlagen wird gerne übernommen!

Lage

Makrolage:

München-Laim zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Westen. Der Stadtteil bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität. Die Nähe zur Innenstadt, zum Mittleren Ring sowie zur A95/A96 macht den Standort besonders attraktiv für Berufstätige und Familien. Zahlreiche Grünflächen, wie z.B. der Westpark, runden das Umfeld ab.

Mikrolage:

Die Wohnung liegt ruhig in einer gepflegten Wohnstraße. Die Umgebung ist geprägt von ansprechender Nachbarschaftsbebauung und hervorragender Infrastruktur.

Anbindung:

U-Bahn (U5, Haltestelle Laimer Platz): in 5 Min. fußläufig

S-Bahn (Stammstrecke, Haltestelle Laim): in 7 Min. mit dem Rad, in 12 Min. mit dem Bus

Auto: schnelle Anbindung an Mittleren Ring & Autobahnen (A95, A96)

Nahversorgung:

Supermärkte (Rewe, Edeka, Norma, Penny), Bäcker, Metzger, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe – ergänzt durch Wochenmärkte und kleinere Läden.

Gesundheit:

Ärztehaus Laimer Platz (u. a. Radiologie, HNO) & weitere Fachärzte (Kardiologe, Orthopäde) und Apotheken in Laufnähe – Klinikum Großhadern schnell erreichbar.

Bildung & Betreuung:

Kitas, Schulen, Hochschulen sowie das LMU Klinikum sind bequem erreichbar.

Erholung & Freizeit:

Westpark, weitere Grünanlagen und Kinderspielplätze sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar - ideal zur Naherholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie

IMPRESSIONEN



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Süden



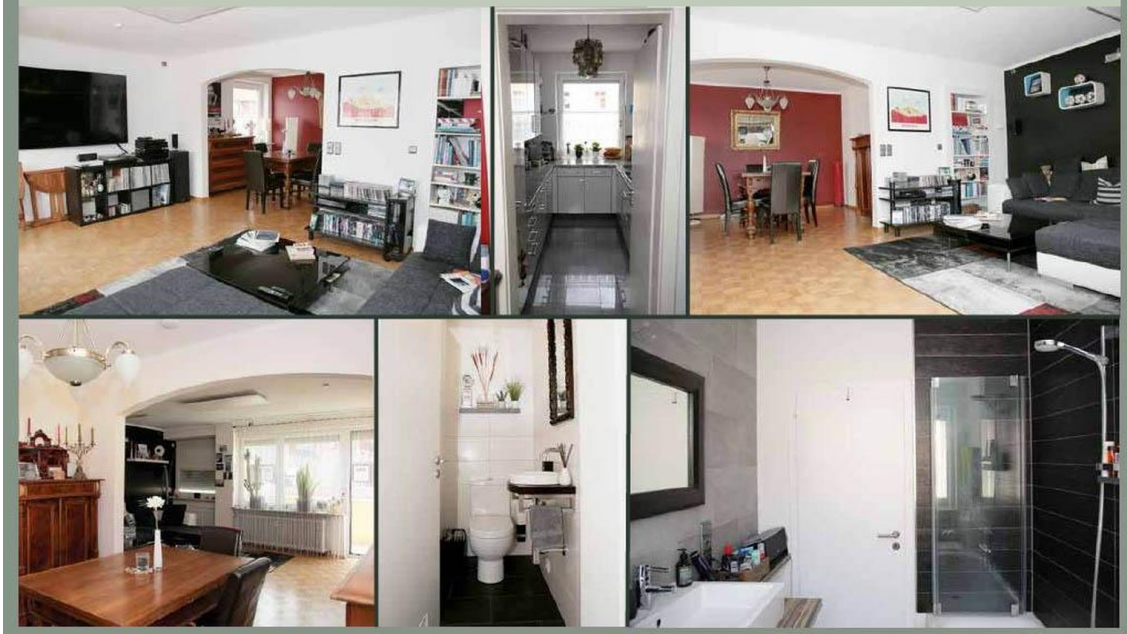
Balkon Süd



Balkon Ost

Exposé - Galerie

IMPRESSIONEN



Exposé - Grundrisse

