

# 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 <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                 |
| Energieträger | Öl                   | Etage        | 3. OG             |
| Hausgeld mtl. | 595 €                | Heizung      | Zentralheizung    |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

- Bestlage in München-Laim – zentral & familienfreundlich
- Wohnfläche: ca. 88 m<sup>2</sup>
- 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
- Einbauschrank für Schuhe und Garderobe sowie Bewegungsmelder im Flur
- Sonnenschutzrollen 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 Münchener 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

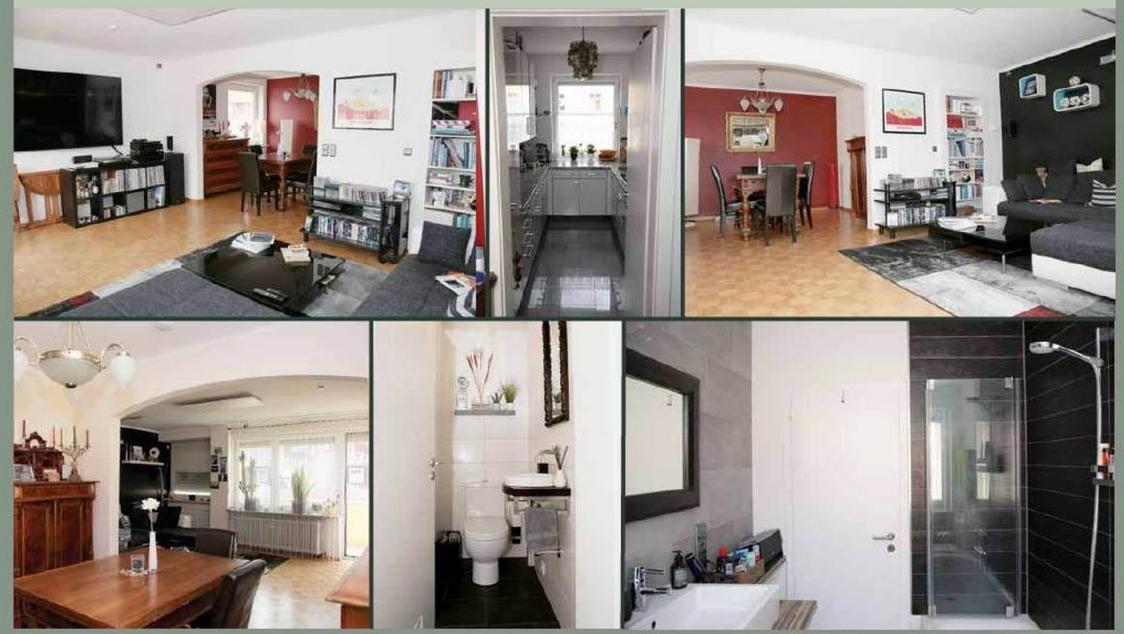
|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 136,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse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

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

## IMPRESSIONEN



# Exposé - Grundrisse

