

# Exposé

## Wohnung in München

### Provisionsfrei: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia ins Grüne



Objekt-Nr. OM-417801

#### Wohnung

Verkauf: **420.000 €**

Frühlingsanger 7  
80933 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	15	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	490 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-Wohnung liegt ruhig in einer gepflegten Wohnanlage im Münchner Norden (Hasenbergl / Lerchenau-Ost) und zeichnet sich durch eine ruhige Lage, eine tolle Raumaufteilung und einen Blick ins Grüne aus. Die Wohnung im zweiten Stock des Hochhauses ist barrierefrei zugänglich und eignet sich als langfristige Kapitalanlage mit stabilem Mietverhältnis.

### Die Wohnung

Über den zentralen Flur sind alle Räume erreichbar. Gleich am Eingang befindet sich ein praktischer Abstellraum.

Die separate Küche befindet sich im Eigentum der Mieter.

Das moderne Badezimmer ist in Grau gefliest und verfügt über Badewanne, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Ein Kinder- bzw. Arbeitszimmer ergänzt das Raumangebot sinnvoll.

Das großzügige Wohnzimmer ist zentraler Aufenthaltsraum der Wohnung. Von hier aus sind sowohl das Schlafzimmer als auch die Loggia erreichbar.

Das Schlafzimmer liegt ebenfalls ruhig und bietet ausreichend Platz für Schrank und Doppelbett. Die verglaste Loggia erweitert den Wohnraum ins Freie und sorgt für zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

In der Anlage stehen Fahrrad- sowie Wasch- und Trockenräume zur Verfügung.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde vor rund zwölf Jahren umfassend renoviert. In diesem Zuge wurden die Elektrik erneuert, neue Bodenbeläge verlegt, Türstöcke ausgetauscht sowie das Badezimmer modernisiert. Der Zustand ist gepflegt und zeitlos. Die Wohnung wird von den aktuellen MieterInnen sehr sorgfältig genutzt.

Auch das Gebäude insgesamt wird bewusst instand gehalten. Eine aufwendige Dachsanierung wurde im Jahr 2023 abgeschlossen.

Das Gebäude wird aktuell über eine Ölzentralheizung beheizt. Eine zukünftige Heizungsmodernisierung wird innerhalb der Eigentümergemeinschaft vorausschauend betrachtet und durch eine bereits erhöhte Rücklagenzuführung vorbereitet. Laut Wärmenutzungsplan der Stadt eignet sich das Gebiet grundsätzlich für einen Ausbau der Fernwärme, wobei Zeitpunkt und Umsetzung derzeit noch geprüft werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Barrierefrei

## Sonstiges

### Vermietung

Die Wohnung ist zuverlässig vermietet.

Es besteht ein Staffelmietvertrag.

- Kaltmiete: 1.132 € monatlich

- Heiz-/Warmwasservorauszahlung: 130 €

- Betriebskostenvorauszahlung: 120 €

Wirtschaftliche Angaben

- Wohngeld: 490 € monatlich

- Erhaltungsrücklage (Stand 30.06.2023):

- Gesamt-Soll-Rücklage: 971.703,37 €

- Rechnerischer Anteil Wohnung: 5.691,40 €

Der Verkauf erfolgt privat und provisionsfrei.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins schreiben Sie uns gerne eine Nachricht.

## **Lage**

Lage & Umfeld

Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in direkter Umgebung: Supermärkte, Apotheke, Kiosk, Friseur sowie das Mira-Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: U-Bahn und Bus (Haltestelle Hasenbergl) befinden sich in fußläufiger Nähe, der Münchener Hauptbahnhof ist mit Direktverbindung in rund 20 Minuten erreichbar.

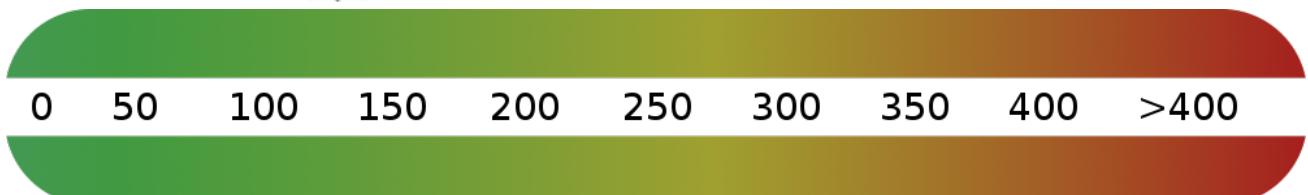
Grünflächen und Naherholung liegen ebenfalls nahebei, unter anderem die Panzerwiese.

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	130,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer auf Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer auf Flur



Wohnzimmer auf Loggia

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer auf Wohnzimmer



Schlafzimmer auf Loggia

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer auf Flur



Bad



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer mit Möbeln

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Möbeln 2



Schlafzimmer mit Möbeln

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Möbeln 2



Kinderzimmer mit Möbeln

# Exposé - Galerie



Küche

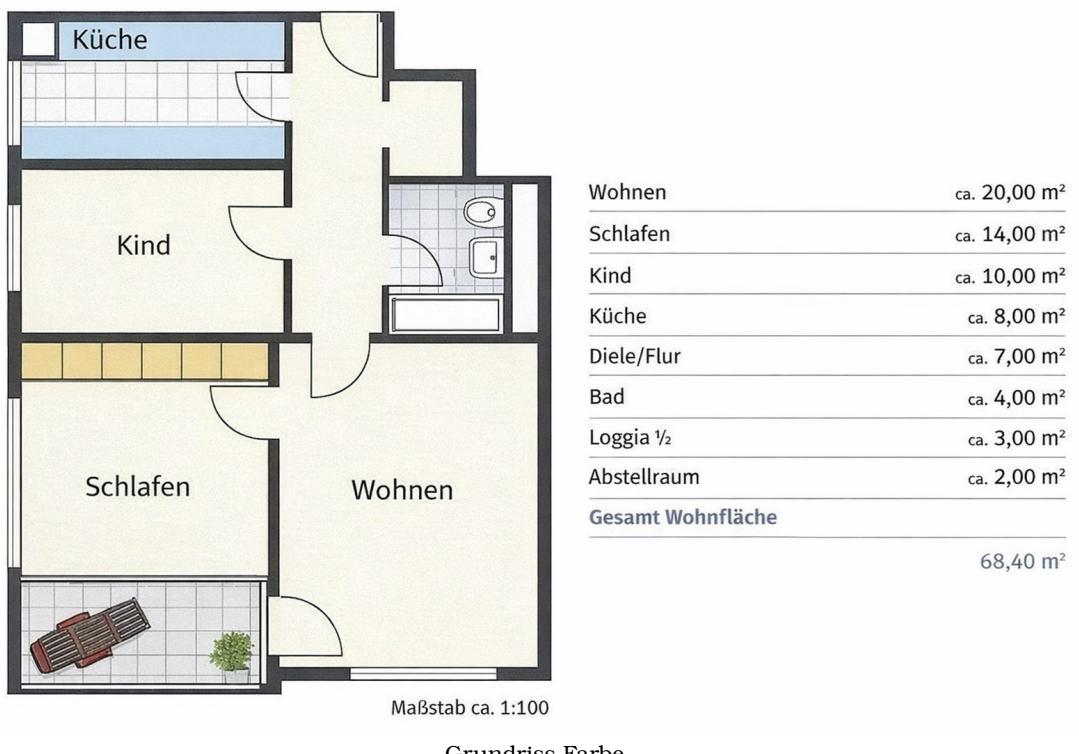


Flur mit Möbeln

# Exposé - Galerie



Bad



# Exposé - Grundrisse

