

# Exposé

## Wohnung in München

### Gepflegte 1-Zimmer-Wohnung mit Balkon in begehrter Lage - ohne Provision



Objekt-Nr. OM-419286

#### Wohnung

Verkauf: **240.000 €**

Ansprechpartner:  
Johannes Köck

Berg am Laim Str. 71  
81673 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	215 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses in gefragter Lage von München-Berg am Laim. Das Apartment ist leerstehend und steht zum sofortigen Bezug bereit.

Zur Immobilie gehören ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein separates Kellerabteil. Die Wohnung verfügt über einen großen Balkon nach Südwesten in den ruhigen Innenhof.

## Ausstattung

Wohnfläche: ca. 28,5 m<sup>2</sup> inklusive Balkon zur Hälfte

Kellerabteil: ca. 3 m<sup>2</sup>

Tiefgaragenstellplatz: Duplex oben

Zusätzliche Gemeinschaftsräume: Fahrradkeller

Ausstattung: Aufzug vorhanden und neu

Fenster: Erneuert (2-fach verglast, Kunststoff)

Gemeinschaftseigentum:

Die Tiefgarage wurde 2018 umfassend saniert.

Eine neue Gasheizung wurde 2021 installiert.

Neuer Aufzug 2025.

Kein Instandhaltungsrückstand.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

## Sonstiges

Gesamtaufpreis: 255.000 € (240.000 € für die Wohnung zzgl. 15.000 € für den Stellplatz). Der Duplex-Stellplatz ist in dieser Lage ein klarer Standortvorteil und Bestandteil des Angebots.

Die angezeigten Bilder zeigen exakt diese Wohnung. Die Objektunterlagen sind alle vorhanden und können nach einer Besichtigung kurzfristig zur Verfügung gestellt werden. Für einen Besichtigungstermin teilen Sie mir bitte 1-2 Terminvorschläge mit. Vielen Dank.

## Lage

Die Lage des Apartments ist hervorragend und zentral gelegen (Berg am Laim, an der Grenze zu Haidhausen/Leuchtenberg). Die Straßenbahn ist in nur 1 Gehminute erreichbar, während die S-Bahn-Station Leuchtenbergring (inklusive Flughafenanbindung) lediglich 5 Gehminuten entfernt ist. Sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen sind bequem und schnell mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere Supermärkte sowie ein Fitnessstudio. Der Englische Garten ist mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Autobahn A94 sowie der Mittlere Ring und die Anbindung an den Autobahnring A99 liegen in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Wohnraum und Küchenbereich

# Exposé - Galerie

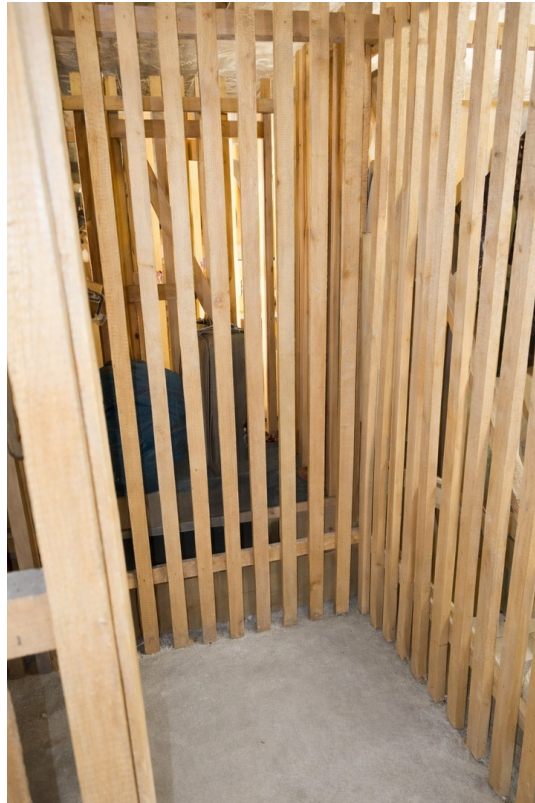


Bad



Balkon Richtung Südwesten

# Exposé - Galerie

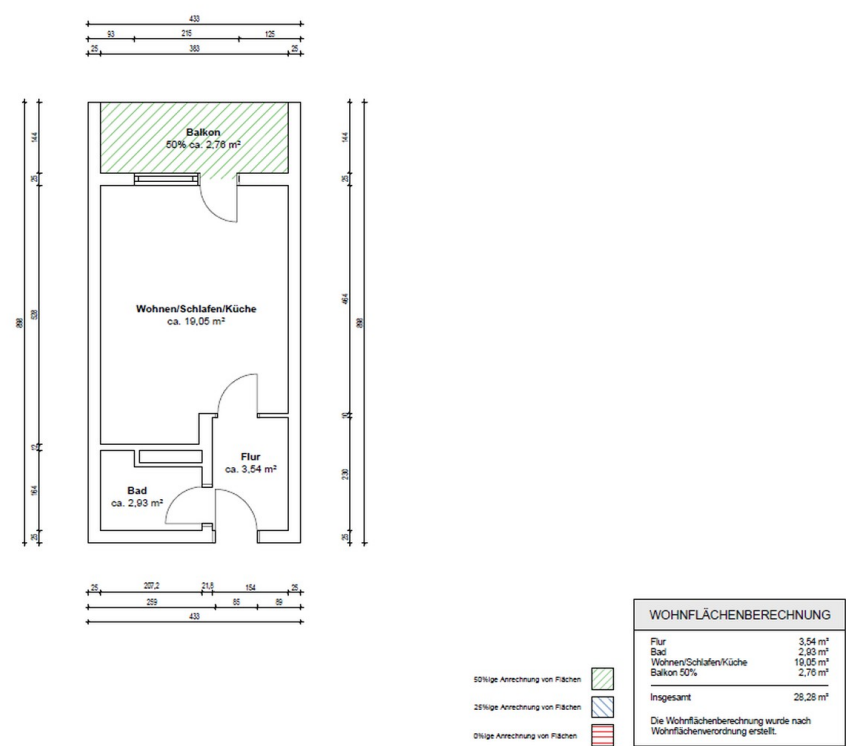


Keller



Stellplatz oben

# Exposé - Grundrisse



Grundriss