

# Exposé

## Wohnung in München

### WG-geeignet: Freundliche helle 3-Zimmerwohnung mit Süd-West Loggia



Objekt-Nr. OM-420342

#### Wohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:  
Renate Schrottenbaum

Waldfriedhofstrasse 0  
81377 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	4.770 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.03.2026
Wohnfläche	66,00 m²	Zustand	modernisiert
Nutzfläche	2,00 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	100 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	200 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Nette helle Wohnung mit kleiner Loggia (Süd-/Westausrichtung) in Wohn-/Geschäftsgebäude mit wenigen Wohneinheiten, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit ca. 18 qm und Zugang zur Loggia, 2 Schlafzimmer mit ca. 16 qm und ca. 11 qm, Wohnküche mit EBK und Sitznische mit ca. 8 qm, großzügige Diele mit Garderobennische (ca. 8 qm), nettes modernes Bad mit Badewanne (ca. 4 qm).

Die Wohnung befindet sich im 2.OG ohne Aufzug

## Ausstattung

Ausstattung:

- \* moderne Ausstattung
- \* 3-fach isolierverglaste Fenster
- \* große Fensterfronten mit viel Lichteinfall
- \* Wärmedämmung an der Außenfassade des Gebäudes
- \* Laminatboden in den Zimmern
- \* Feinsteinfliesen im Bad und in der Küche
- \* moderne Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- \* Platz für die eigene Waschmaschine in der Küche
- \* Bad mit Badewanne

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Impressum:

Schrottenbaum Immobilien

Renate Schrottenbaum

Hubertusstr. 80

82031 Grünwald

Tel: 0172 9685648

E-Mail: [info@schrottenbaum-immobilien.de](mailto:info@schrottenbaum-immobilien.de)

Vertretungsberechtigte: Renate Schrottenbaum

Erlaubnis nach § 34 c, Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 Gewerbeordnung (Immobilienmakler). Zuständige Aufsichtsbehörde ist seit dem 01.01.2020 die IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München, [www.ihk-muenchen.de](http://www.ihk-muenchen.de)

USt.-IdNr.: DE221049523

Berufskammer: Industrie- und Handelskammer (IHK) München

Verbraucherinformationen: Online-Streitbeilegung gemäß Art. 14 Abs. 1 ODR-VO: Die Europäische Kommission stellt unter <https://ec.europa.eu/consumers/odr/main/index.cfm> eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit.

Bemerkungen: Wir nehmen nicht an an einem Streitbeilegungsverfahren vor einer Verbraucherschlichtungsstelle lt. Verbraucherstreitbeilegungsgesetz (VSBG) teil.

Datenschutzhinweise: Ihre Angaben werden entsprechend den gesetzlichen Datenschutzbestimmungen ausschließlich an den Immobilienanbieter weiter geleitet. Ihre Angaben werden nicht verkauft oder unbefugt an Dritte weiter gegeben.

Haftungshinweise: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehme ich keine Haftung für den Inhalt externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten und Unterseiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

## Lage

Verkehrsgünstige zentrale Lage ca. 5 Gehminuten zur U6 Holzapfelkreuth entfernt (ca. 12 Minuten Fahrtzeit zum Marienplatz), zahlreiche Busverbindungen und ein Taxistand befinden sich direkt vor der Tür. Sehr gute Anbindung zur A95 und A96 und zum Mittleren Ring. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Apotheke, Post, Friseur etc. befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind zu Fuss erreichbar.

Der angrenzende Waldfriedhof mit seinen 170 ha Fläche ist als Landschaftsschutzgebiet ausgezeichnet und wird auch als die grüne Lunge Großhaderns bezeichnet. Unweit davon liegt ca. 20 Gehminuten der Westpark mit seinen zahlreichen Freizeitmöglichkeiten entfernt oder in gleicher Nähe der Südpark, der ebenfalls unterschiedliche Aktivitäten wie z.B. einen Trimm-dich-Pfad anbietet

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	41,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Diele

# Exposé - Galerie



Bad mit Fenster



Küche



# Exposé - Galerie



1. Schlafzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



2. Schlafzimmer

# Exposé - Grundrisse

