

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Großzügiges renoviertes 1-Zimmer Apartment am Westpark! - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-421697

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **329.000 €**

80686 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	35,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	166 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das schöne und geschmackvoll renovierte Apartment befindet sich im Erdgeschoss einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage nahe dem Westpark und ist nach Süden ausgerichtet, umgeben von viel Grün und altem Baumbestand.

Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und geschmackvoll. Der durchdachte Grundriss eignet sich perfekt zur Nutzung als gemütliche Singlewohnung oder auch als Kapitalanlage.

Die Wohnung ist bezugsfrei.

Highlight ist ein kleiner kuscheliger Süd-Balkon auf dem man den ganzen Tag die Sonne genießen kann.

## Ausstattung

Das Wohn-/Schlafzimmer ist mit einer gemütlichen Schlafnische und einem integrierten begehbaren Schrank ausgestattet.

Die kleine abgeschlossene Küche mit Fenster ist mit einer Einbauküche mit Geschirrspüler eingerichtet. Ferner ist eine Kühlgefrierkombination und eine Mikrowelle vorhanden. Der Boden in der Küche, ist mit einem hochwertigen weißen Villeroy & Boch Keramik-Fliesenboden ausgestattet.

Im Flur und Bad ist ebenfalls ein eleganter grauer Fliesenboden verlegt.

Das moderne helle Bad ist mit Wanne, Waschbecken, WC und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Im Wohn-/Schlafzimmer ist ein Laminatboden verlegt.

Die Türen und Türstöcke sind weiß lackiert.

Alle Fenster sind mit Rollläden versehen.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz.

Waschmaschine und Trockner mit Münzautomaten befinden sich im UG, sowie ein Trockenraum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Sehr gute verkehrstechnische Anbindung an U-Bahn (U4/U5) und Tram (18). Zur U-Bahnstation Westendstraße gehen Sie ca. 8 Minuten. Die Tram Haltestelle ist ca. 3 Minuten entfernt und fährt direkt zum Hauptbahnhof und zur U-Bahn Westendstraße.

In ein paar Autominuten sind Sie auf der Autobahn Richtung Starnberg/Garmisch sowie Richtung Lindau, Stuttgart oder Salzburg.

Zum Joggen und Entspannen ist der wunderschön gelegene nur ca. 200 m entfernte Westpark ideal.

Es befinden sich dort Biergärten, Cafés und zahlreiche idyllische Spazierwege, sowie ein See mit Seebühne auf der im Sommer ein Open-Air Kino stattfindet.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	115,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafnische

# Exposé - Galerie



Wohnen/Arbeiten/Essen



Wohnen



Balkon



# Exposé - Galerie



begehbarer Schrank



Bad

# Exposé - Galerie



Küche



Flur

# Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Grundrisse

