

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Neuwertig, barrierearm und mit Blick ins Grüne | 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung



Objekt-Nr. OM-424313

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **408.000 €**

Ansprechpartner:
Christian

Schaffhauser Str. 12
81476 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	9	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	63,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	192 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und modernisierte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Schaffhauser Straße 12, 81476 München – in einer ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur und direkter Nähe zur Natur.

Der funktionale Grundriss überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

- Das helle Wohnzimmer mit großem Fenster bietet einen schönen Blick ins Grüne und direkten Zugang zur überdachten West-Loggia, ideal für entspannte Feierabende.
- Das Schlafzimmer (ca. 14 m²) ist gut möblierbar und bietet Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank.
- Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – mit schönem Blick ins Grüne.
- Die separate Essküche bietet ausreichend Platz für Ihre Wunschküche und verfügt über einen praktischen Waschmaschinenanschluss.
- Das moderne Tageslichtbad ist mit großformatigen Fliesen, einer Badewanne mit Glasduschabtrennung, einem Hänge-WC sowie einem neuen Waschtisch mit Spiegel ausgestattet.
- Hochwertiges Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre.
- Die Wohnung wurde umfassend renoviert – mit neuem Bad, moderner Elektrik, neuen Türen und frischem Anstrich – und ist sofort bezugsfertig.
- Die barrierearme Erdgeschosslage macht die Wohnung ideal für Senioren, Familien mit Kinderwagen oder Menschen, die kurze Wege schätzen.

Ausstattung

- Helles Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Separate Küche mit Fenster und Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad mit Badewanne, Duschabtrennung, WC und Waschtisch
- Echtholz-Parkett in allen Wohnräumen
- Frisch renoviert: Bad, neue Elektrik, neue Türen, frisch gestrichen
- Barrierearme Erdgeschosslage

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug

Sonstiges

- Beheizung über umweltfreundliche Fernwärme – zuverlässig & effizient
- Energieverbrauch: 123,6 kWh/(m²·a), Energieeffizienzklasse D (Verbrauchsausweis, gültig bis 2028)
- Waschmaschinenanschluss bequem in der Küche möglich
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Gemeinschaftliche Grünflächen zur Mitbenutzung – ideal zum Entspannen oder für Kinder

- Makleranfragen unerwünscht!

Lage

Die Wohnung liegt im ruhigen und grünen Stadtteil Fürstenried-West, der durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und Naherholungsqualität überzeugt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der öffentliche Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Lagevorteile auf einen Blick:

- U-Bahnlinie U3 (Fürstenrieder Allee) – ca. 5 Gehminuten entfernt, direkte Anbindung an die Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Gastronomie im direkten Umfeld
- Kindergärten, Schulen und Sporteinrichtungen bequem fußläufig erreichbar
- Direkte Anbindung zur A95 (München - Garmisch-Partenkirchen) – ideal für Pendler oder Wochenendausflüge Richtung Alpen
- Grüne Naherholung: Südpark (Sendlinger Park) und Fürstenrieder Park laden zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,60 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer möbliert



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer möbliert



Arbeitszimmer / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Loggia



Loggia

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



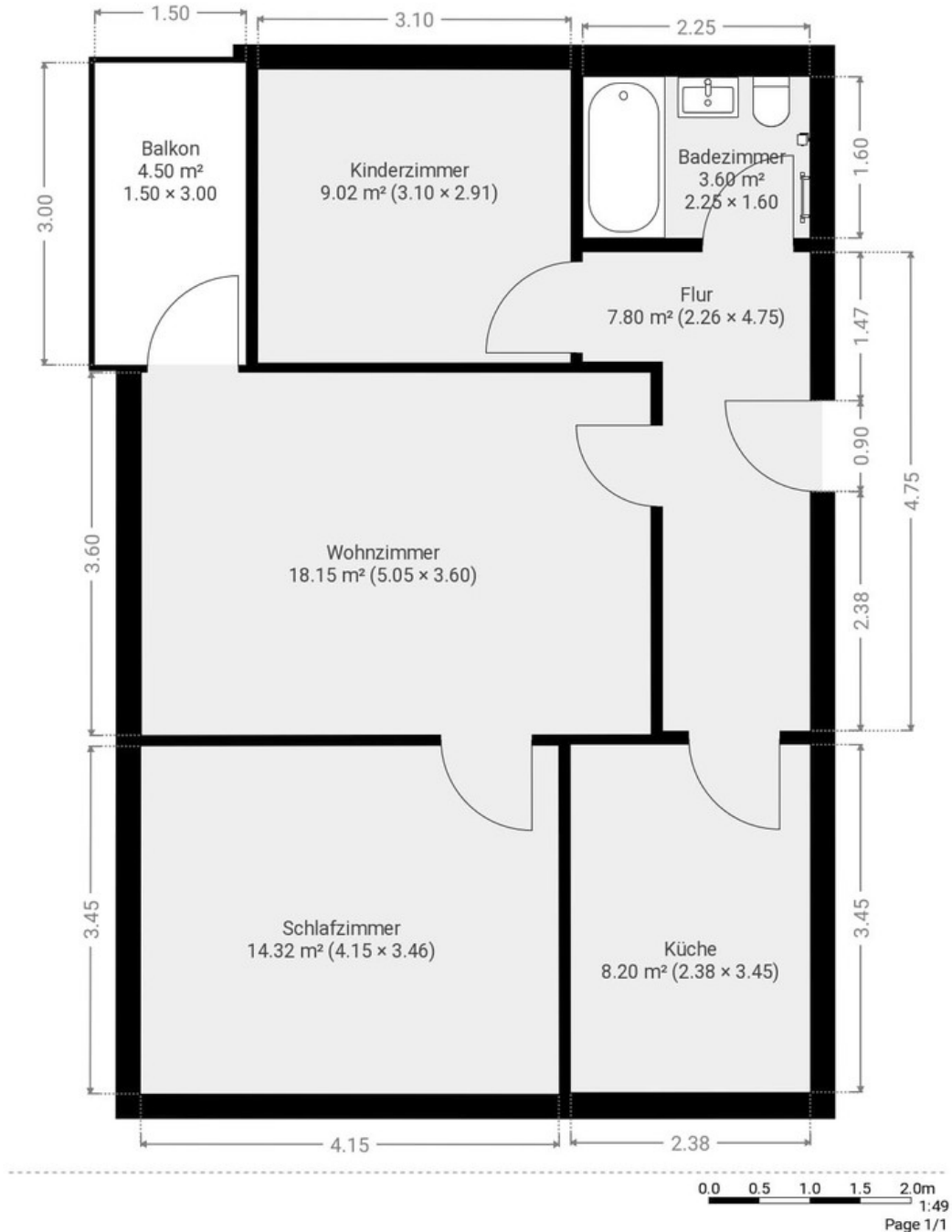
Barrierearmer Zugang

Exposé - Grundrisse

Schaffhauser Straße 12, 81476 München, Bayern, DE

WOHNFLÄCHE: 63,34 m²

Erdgeschoss: WE 4



Exposé - Grundrisse

Schaffhauser Straße 12, 81476 München, Bayern, DE

WOHNFLÄCHE: 63,34 m²

Erdgeschoss: WE 4

