

Exposé

Wohnung in München

2 Zimmer-Whg (Waldtrudering) - Top Lage - Gut vermietet



Objekt-Nr. OM-434047

Wohnung

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:
Fam. Gleissner

Tangastrasse 82
81827 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,75 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	57,60 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	261 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die vermietete 2 Zimmer-Wohnung ist Teil eines Mehrparteienhauses (10 Einheiten), welches großzügig gebaut und einen schönen Grundriss hat. Der hochwertige Parkettboden im lichtdurchfluteten Wohn- und Schlafbereich sorgt für ein warmes und exklusives Wohnambiente, während die bodentiefen Fenster den Wohnraum mit Tageslicht fluten.

Die Wohnung hat neben einer Einbauküche, einen Balkon in Süd-Ost Ausrichtung auch einen Stellplatz in der Tiefgarage.

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einer Anlage, welche fortlaufend instand gehalten wird. In den letzten Jahren wurden umfangreiche Modernisierungen durchgeführt, darunter die Erneuerung der Gas-Zentralheizung, der Fassadenanstrich, die Instandsetzung der Müllhäuschen sowie die Modernisierung des Parkautomaten.

Die Eigentümergeinschaft plant als nächste Maßnahme das Dach zu sanieren, um den energetischen Standard weiter zu optimieren und den langfristigen Werterhalt zu sichern.

Ausstattung

Die hochwertige Ausstattung zeigt sich durch:

- Parkett im Wohn-/Essenzimmer (25,5 qm)
- Parkett im Schlafzimmer (11,4 qm)
- Fliesen im Eingangs-/Flurbereich (6,6 qm)
- Helle Fliesen im Bad (4,5 qm)
- Schöner Balkon (5,5 qm)
- Abst im Keller (4,1 qm)

Im Kaufpreis mit enthalten:

- Einbauküche
- Stellplatz in Tiefgarage (Parkautomat)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die geplante Dachsanierung bietet Ihnen die Möglichkeit, bei der Gestaltung aktiv noch mitzuwirken und langfristig von geringeren Betriebskosten zu profitieren. Die geplanten Kosten der Dachsanierung ist durch ein Architektenangebot im Kaufpreis berücksichtigt.

Lage

Die Wohnung liegt in dem schönen und begehrten Villen-Stadtteil "Waldtrudering", am östlichen Münchner Stadtrand. Die ruhige Lage, die schönen Gärten und die exklusive Wohnqualität charakterisieren diesen Stadtteil. Das Objekt ist in einer ruhigen Anliegerstraße am Ende einer Sackgasse am Wald gelegen, nahe einem Freizeit- und Erholungsgebiet.

Weiteres:

- Rad- und Wanderwege beginnen direkt vor der Haustüre;
- Beste Gelegenheiten für Jogger und andere Sportler, sowie Naturliebhaber

- Bus mit Anschluss an S-Bahn und U-Bahn in der Nähe
- Messengelände (Riem) in der Nähe
- Autobahn-Ring (München-Ost) in der Nähe

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	98,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Grundrisse



Wohnküche

Exposé - Grundrisse

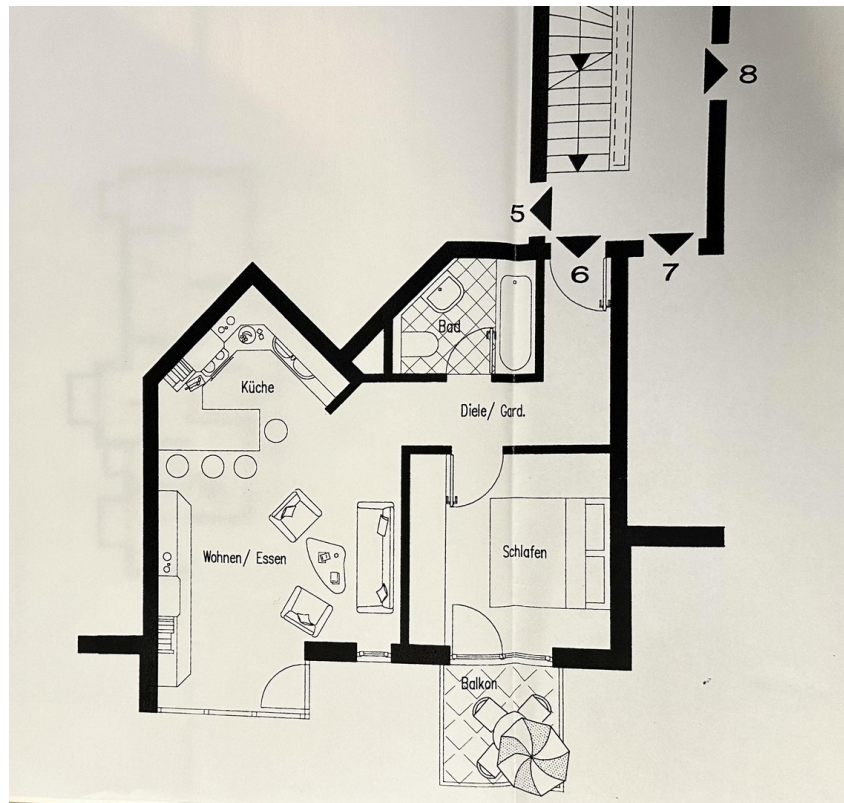


Bad

Exposé - Grundrisse

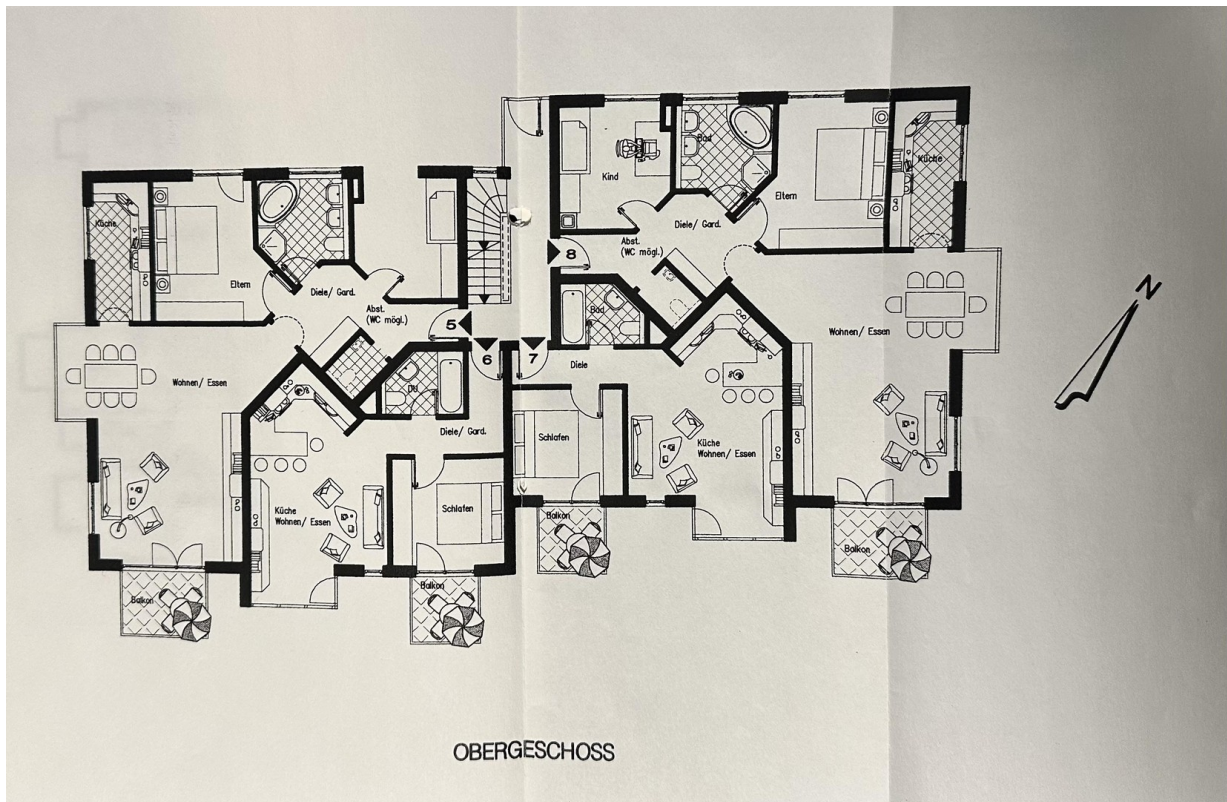


Wohnzimmer II.



Whg.-Grundriss

Exposé - Grundrisse



Haus-Grundriss (1. OG)



Hausansicht I.

Exposé - Grundrisse



Hausansicht II.



Hausansicht III. (Whg.)