

Exposé

Wohnung in München

Erstbezug: Luxus sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit SW-Balkon| Fischgrätparkett| provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-434875

Wohnung

Verkauf: **565.000 €**

80636 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,60 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	24.940 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	249 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54 m² Wohnfläche befindet sich in begehrter Lage von München-Neuhausen und wird als Erstbezug nach umfassender Modernisierung angeboten.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und verfügt bereits über eine neue moderne Einbauküche mit Markengeräten.

Hochwertiges Echtholz-Fischgrätparkett in allen Wohnräumen, ein stilvolles Designerbad mit bodengleicher Regendusche und hochwertigen Unterputzarmaturen schaffen ein modernes und elegantes Wohnambiente – wie in einem Boutique-Hotel.

Das lichtdurchflutete Wohnzimmer bietet direkten Zugang zum sonnigen Süd-West-Balkon, der eine angenehme Rückzugsmöglichkeit mit Blick in die gewachsene Nachbarschaft bietet.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage und verbindet komfortablen Zugang mit angenehmer Privatsphäre.

Ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz, der auch für größere Fahrzeuge geeignet ist, gehört ebenfalls zur Wohnung.

Das Hausgeld beträgt lediglich 249 € monatlich und beinhaltet bereits Heizkosten, Rücklagenbildung sowie die Kosten für den Tiefgaragenstellplatz.

Durch die umfassende Modernisierung eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung für Singles oder Paare, die Wert auf Lifestyle und Design legen, als auch als attraktive Kapitalanlage ohne Mietpreisbegrenzung.

Hochwertig und stilvoll sanierte Wohnungen in dieser gefragten Lage von München-Neuhausen sind selten am Markt.

Kaufpreis:

- Wohnung: 565.000 €

- Tiefgaragenstellplatz: 24.940 €

Gesamtkaufpreis: 589.940 €

Provision: provisionsfrei !!

Ausstattung

- Erstbezug nach hochwertiger Modernisierung
- Echtholz-Fischgrätparkett in allen Wohnräumen
- Sonniger Süd-West-Balkon
- Neue stilvolle Einbauküche mit Markengeräten
 - Pyrolyse-Backofen mit Schnellaufheizfunktion
 - Induktionskochfeld
 - Siemens Waschmaschine
 - Bosch Geschirrspüler
- Designerbad mit
 - bodengleicher Regendusche
 - großformatigen Fliesen

- hochwertigen Unterputzarmaturen
- Mineralguss-Waschbecken
- Elektroinstallation auf modernem Standard
- LAN-Anschluss in jedem Zimmer
- Neue Innentüren
- Einbauspots in Küche, Flur und Bad
- Gegensprechanlage
- Kellerabteil
- Aufzug im Gebäude
- Großzügiger Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im beliebten Stadtteil Neuhausen, einem der stabilsten und gefragtesten Wohnviertel Münchens.

Die Rütblingstraße ist eine ruhige, gepflegte Wohnstraße mit gewachsener Nachbarschaft.

Der Rotkreuzplatz mit zahlreichen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist in nur ca. 5 Gehminuten erreichbar. Die U-Bahn-Station Rotkreuzplatz (U1/U7) sowie mehrere Tram- und Buslinien bieten eine schnelle und komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Der nahegelegene Nymphenburger Schlosspark sowie der Hirschgarten bieten hervorragende Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung im Grünen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	129,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Balkon



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Diele

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Diele



Küche

Exposé - Galerie



Balkon



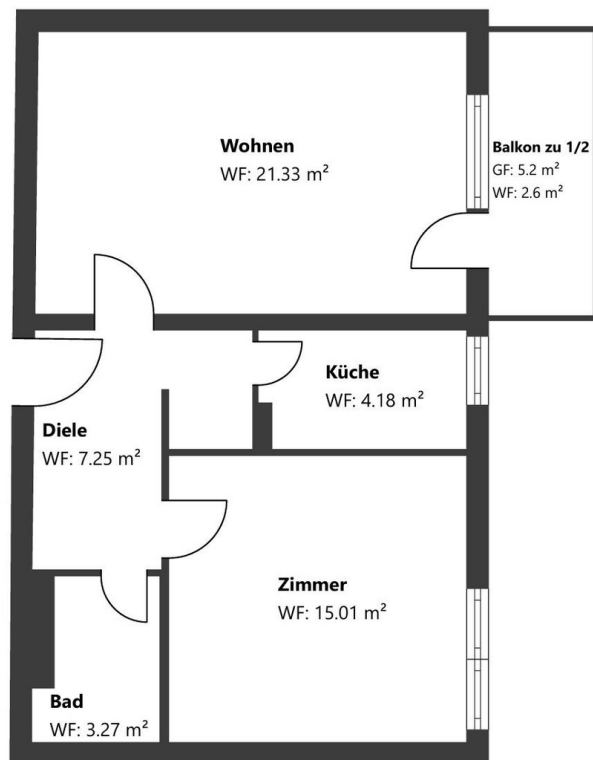
Hausansicht

Exposé - Galerie



Elektro

Exposé - Grundrisse



Grundriss