

Exposé

Wohnung in München

**Provisionsfrei von privat I frisch renovierte 2-Zimmer
Wohnung im Erstbezug I Parklage I U-Bahn-Nähe**



Objekt-Nr. OM-436030

Wohnung

Verkauf: **405.000 €**

Ansprechpartner:
Herr D.

Weißenseestr.
81539 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	55,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	30.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	320 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer. Diese frisch renovierte 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Wohnhauses überzeugt durch ihre ruhige Lage direkt am Weißenseepark und die unmittelbare Nähe zur U-Bahn.

Die Wohnung wurde vollständig renoviert und befindet sich im Erstbezugszustand. Helle Räume, große Fenster und ein durchdachter Grundriss sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine großzügige Diele mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus sind alle Räume direkt erreichbar.

Das helle Wohnzimmer verfügt über große Panoramafenster mit schönem Blick ins Grüne.

Die separate Küche bietet viel Platz für eine Einbauküche und einen Essbereich. Auch hier sorgt ein großes Fenster für viel Tageslicht.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne mit Duschfunktion, Waschbecken, einen beheizten Spiegel sowie ein Hänge-WC.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet durch die große Fensterfront viel Licht und ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.

Ausstattung

Neu saniertes Wohnhaus mit neuer Fassade, neuen Balkonen, neuen Fenstern, neu gedämmtem Dach sowie neuer Heizungsanlage mit Fernwärme.

- Frisch renovierte Wohnung im Erstbezugszustand
- Heller Wohn und Schlafbereich mit großen Panorama Fenstern und Blick ins Grüne
- Neues hochwertiges Eiche Parkett als Landhausdiele, gebürstet, mit weißen Fußleisten
- Überarbeitete Innentüren, Türzargen und neue Türbeschläge
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Duschfunktion, Waschbecken, beheiztem und beleuchtetem Spiegel sowie WC
- Markenprodukte von Villeroy & Boch, Geberit und Hansgrohe
- Neue Lichtschalter und Steckdosen
- Sehr geräumiges Kellerabteil im Untergeschoss
- Glasfaseranschluss im Haus
- Wasch- und Trockenraum mit Gemeinschaftsmaschinen
- Fahrradraum
- Großzügig und parkähnlich angelegte Außenanlagen

Optional kann ein Einzelstellplatz in der sanierten Tiefgarage mit 2,10 m Einfahrts- und Durchfahrtshöhe für 30.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:
Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Provisionsfrei von privat, leerstehend. Anfragen bitte direkt per Mail.

Lage

Die Wohnung befindet sich in gefragter Lage im Münchner Stadtteil Obergiesing direkt am Weißenseepark. Die Kombination aus urbanem Stadtleben, viel Grün und hervorragender Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv.

Die U-Bahn ist in wenigen Minuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch der Giesinger Bahnhof mit S-Bahn und weiteren Busverbindungen befindet sich in kurzer Distanz.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Freizeit und Erholung bieten der Weißenseepark direkt vor der Haustür, der nahe gelegene Ostpark sowie die Isar ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Sport treiben oder Entspannen im Grünen.

Durch die exzellente Infrastruktur, die Nähe zur Innenstadt und die vielen Grünflächen zählt Obergiesing seit Jahren zu den besonders gefragten Wohnlagen im Münchner Süden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	134,30 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

