

Exposé

Wohnung in München

Teilbare Wohnung mit 2 Balkonen, 2 Garagenstellplätzen & Aufzug an der U-Bahn Münchner Freiheit



Objekt-Nr. OM-436374

Wohnung

Verkauf: **1.199.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Pöhl

Siegesstraße 22
80802 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971
Etagen	2
Zimmer	2,50
Wohnfläche	114,00 m²
Nutzfläche	25,00 m²
Energieträger	Gas

Preis Garage/Stellpl.	35.000 €
Übernahme	Nach Vereinbarung
Zustand	gepflegt
Badezimmer	2
Garagen	2
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2,5-Zimmer-Wohnung in München-Schwabing (fußläufig zum Englischen Garten) bietet ca. 114,4 m² großzügige Wohnfläche mit offener Raumaufteilung. Die Besonderheit: Die Wohnung lässt sich flexibel in eine 1-Zimmer und 2-Zimmer-Wohnung aufteilen.

Das Objekt verfügt über zwei separate Wohnungseingänge mit Sicherheitstüren (einer davon direkt über den Aufzug erreichbar). Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses von 1971.

Der Wohn- und Essbereich hat Zugang zum großen Südbalkon mit Stromanschluss. Zusätzlich steht ein kleinerer Ostbalkon zur Verfügung. Alle Fenster sind zu zwei Innenhöfen ausgerichtet, wodurch die Wohnung trotz der zentralen Lage ruhig ist.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Die Küche und die meisten Elektrogeräte wurden 2018 eingebaut, die Gefrier-Kühlkombination wurde 2025 erneuert.

Neben dem Schlafzimmer gibt es einen weiteren offenen Raum, der derzeit als Arbeitszimmer genutzt wird. Die Wohnung verfügt über zwei Badezimmer: ein Duschbad mit WC sowie ein Wannenbad mit Duschwand, WC und Doppelwaschbecken.

Zur Wohnung gehört ein ca. 25 m² großer Kellerraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss.

Ausstattung

- Aufteilung in 2 Wohnungen möglich
- Parkettboden in allen Wohnräumen
- 3-fach verglaste Fenster mit integrierten Jalousien im Scheibenzwischenraum
- Insektenschutz an allen Fenstern und Balkontüren
- Glasfaseranschluss bis zum Haus
- Großer Südbalkon mit Stromanschluss sowie zusätzlicher Ostbalkon
- Fahrradstellplätze im abgeschlossenen Innenhof

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Schwabing, einer der gefragtesten Wohnlagen der Landeshauptstadt. Das Viertel verbindet urbanes Leben mit hoher Lebensqualität und zeichnet sich durch seine lebendige Atmosphäre, zahlreiche Restaurants, Cafés, Boutiquen sowie vielfältige kulturelle Angebote aus.

Besonders attraktiv ist die unmittelbare Nähe zum Englischen Garten, einer der größten innerstädtischen Parkanlagen Europas. Hier eröffnen sich vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Spaziergänge, Joggen, Radfahren oder entspannte Stunden im Grünen.

Auch die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die Münchner Freiheit zählt zu den wichtigsten Verkehrsknotenpunkten im Münchner Norden und bietet schnellen Anschluss an das gesamte Stadtgebiet sowie die Innenstadt.

Entfernungen zu wichtigen Einrichtungen:

U-Bahnstation Münchner Freiheit (U3, U6): ca. 200 m

Tram- und Bushaltestellen Münchner Freiheit: ca. 200 m

Englischer Garten: ca. 400 m

Leopoldstraße mit zahlreichen Restaurants, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten: ca. 200 m

Supermärkte und Geschäfte des täglichen Bedarfs: wenige Gehminuten

Münchner Innenstadt / Marienplatz: ca. 10 Minuten mit der U-Bahn

Die Kombination aus ruhiger Innenhoflage, urbanem Umfeld und der Nähe zu einer der schönsten Grünanlagen Münchens macht diese Lage besonders attraktiv für anspruchsvolles Wohnen in der Stadt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohn- & Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Eingang 1

Exposé - Galerie



Eingang 2

Exposé - Grundrisse

