

Exposé

Wohnung in München

Provisionsfrei von privat, renovierte Wohnung mit Südbalkon, ruhige Grünlage, Erbpacht



Objekt-Nr. OM-436606

Wohnung

Verkauf: **255.000 €**

81543 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	40,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	304 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte Eigentumswohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten und in den vergangenen Jahren modernisierten Wohnhauses in ruhiger und grüner Lage.

Am Gebäude wurden bereits zahlreiche Maßnahmen umgesetzt, unter anderem die Erneuerung von Dach, Heizungsanlage, Fassade sowie Eingangsbereich und Klingelanlage.

Über wenige Treppenstufen erreichen Sie die Wohnung bequem durch das helle Treppenhaus.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie zunächst in die Diele mit Platz für eine Garderobe.

Rechts befindet sich das großzügige und sehr helle Wohnzimmer mit großenisterelementen und Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon. Von hier genießen Sie einen ruhigen Blick in die gepflegte und grüne Wohnanlage.

Besonders praktisch ist die separate Schlafnische hinter dem Wohnzimmer, wodurch sich ein Raumgefühl ähnlich einer kleinen Zweizimmerwohnung ergibt.

Links von der Diele liegt die separate Küche mit Fenster. Direkt angrenzend befindet sich eine Abstellkammer, ebenfalls mit eigenem Fenster, die zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet.

Die Wohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss mit separater Küche, Südbalkon und sehr ruhiger Lage im Grünen.

Ausstattung

Frisch renovierte Wohnung in sehr gepflegtem Zustand

Neue Fenster mit doppelverglaster Isolierverglasung und weißen Kunststoffrahmen

Neue Innentüren, Tüzzargen sowie neue Lichtschalter und Steckdosen

Hochwertiges neues Eiche-Dielenparkett in den Wohnräumen

Großformatige Feinsteinzeug-fliesen in Küche, Diele und Badezimmer

Neue Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche

inklusive Waschmaschine und Trockner

Separate Abstell- oder Speisekammer mit Fenster, Strom und Licht

Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch mit Unterschrank

Großes Kellerabteil

Wasch- und Trockenraum im Haus

Fahrradkeller

Parkmöglichkeiten am Straßenrand direkt vor dem Haus

Optional kann eine der zum Haus gehörenden Einzelgaragen angemietet werden

Die Wohnung ist vollständig möbliert. Die Möblierung sowie die Einbauküche können optional für 7.500 Euro zusätzlich erworben werden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Das monatliche Wohngeld beträgt derzeit 304 Euro. Darin ist der monatliche Erbbauzins in Höhe von 27 Euro bereits enthalten.

Das Erbbaurecht läuft aktuell bis zum 31.12.2058.

Aufgrund der Lage, der Möblierung sowie der praktischen Aufteilung eignet sich die Wohnung auch sehr gut zur möblierten Vermietung auf Zeit.

Auf Wunsch kann ein bereits bonitätsgeprüfter Mieter für eine möblierte Vermietung zu einer monatlichen Kaltmiete von rund 1.400 Euro übernommen werden.

Die vorhandenen Eckdaten ermöglichen damit eine für München attraktive Rendite.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Untergiesing im Südosten der Stadt. Die Lage überzeugt besonders durch die unmittelbare Nähe zur Isar sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Nur eine ruhige Anliegerstraße trennt das Wohnhaus von den weitläufigen und renaturierten Isarauen. Diese bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Grünen.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung.

U-Bahn und Bus sind in wenigen Minuten erreichbar. Von hier aus gelangen Sie in etwa 10 Minuten direkt zum Marienplatz und damit ins Zentrum der Münchner Innenstadt.

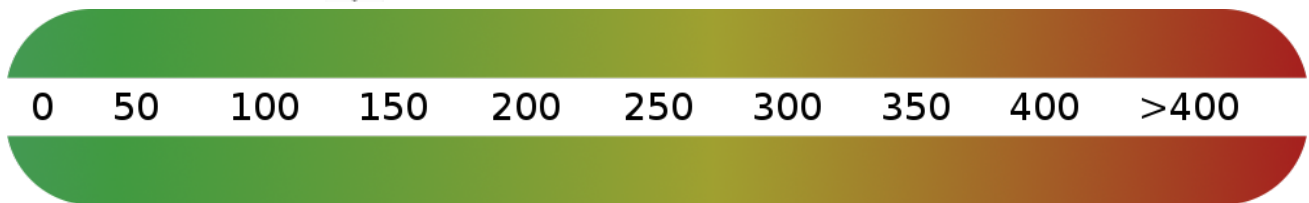
Die Kombination aus Isarnähe, ruhiger Wohnlage und schneller Innenstadtanbindung macht Untergiesing zu einem besonders gefragten Wohnstandort.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

