

Exposé

Wohnung in München

**Erstbezug nach Sanierung - Helle 1-Zimmer-Wohnung in
begehrter Lage mit Balkon, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-436789

Wohnung

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:
Johannes Köck

Berg am Laim Str. 71
81673 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	28,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	275 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese ruhige und helle 1-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss befindet sich im Hochparterre eines sehr ruhigen, gepflegten Mehrfamilienhauses in guter Lage von Berg-am-Laim nahe dem Leuchtenbergring.

Highlights der Wohnung:

- Komplettsanierung der Wohnung im Januar und Februar 2026
- Großer Balkon in den ruhigen Innenhof
- TG-Stellplatz (Duplex oben)
- neues modernes Bad mit begehbare Dusche und Waschmaschinenanschluss im Bad
- neue Küche von Fa. Segmüller

Dank des Grundrisses und der hochwertigen Materialien bietet die Wohnung ein modernes, wohnliches Ambiente. Die Wohnung wird leerstehend, vollständig und hochwertig renoviert übergeben – einziehen und wohlfühlen!

Gemeinschaftseigentum:

- Sehr gepflegter Allgemeinzustand (neuer Aufzug, neue Gasheizung 2021)
- Kein Instandhaltungsrückstand

Ausstattung

- Neues Badezimmer inkl. kompletter Erneuerung der Wasserleitungen
- Hochwertige Sanitärgegenstände und zeitlose Feinsteinfliesen (120x60)
- Begehbare Glasdusche
- Neue Elektrik in der gesamten Wohnung
- Hochwertig verputzte Wände für ein modernes Wohngefühl
- Neue Türen und Türzargen in zeitlosem Design
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen (Eichenoptik)
- neue Einbauküche inkl. moderner Elektrogeräte

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- Westbalkon
- Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum, zusätzlicher Abstellraum im selben Geschoss wie die Wohnung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad

Sonstiges

Gesamtkaufpreis: 295.000 € (280.000 € für die Wohnung zzgl. 15.000 € für den Stellplatz). Der Duplex-Stellplatz ist in dieser Lage ein klarer Standortvorteil und Bestandteil des Angebots.

Die angezeigten Bilder zeigen exakt diese Wohnung. Die Wohnung wird verkauft wie auf den Bildern dargestellt. Alle gezeigten Gegenstände (z. B. Unterschrank im Bad oder Spiegel) sind inklusive. Die Küche von Fa. Segmüller wird im April 2026 geliefert.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler und hervorragend angebundener Lage im Münchner Stadtteil Berg am Laim, unmittelbar an der Grenze zu Haidhausen und Leuchtenbergring.

Die Straßenbahn ist in nur etwa 1 Gehminute erreichbar. Die S-Bahn-Station Leuchtenbergring mit mehreren Linien sowie direkter Flughafenanbindung liegt lediglich ca. 5 Gehminuten entfernt. Dadurch sind sowohl die Münchner Innenstadt als auch der Flughafen München schnell und bequem erreichbar.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und ein Fitnessstudio. Für Freizeit und Erholung ist der Englische Garten mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar.

Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Der Mittlere Ring, die A94 sowie die Autobahn A99 sind schnell erreichbar und sorgen für eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	170,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Koch- und Wohnbereich



Koch- und Wohnbereich

Exposé - Galerie



Koch- und Wohnbereich



Bestellte Küche in platingrau

Exposé - Galerie



Koch- und Wohnbereich



Diele

Exposé - Galerie



Balkon

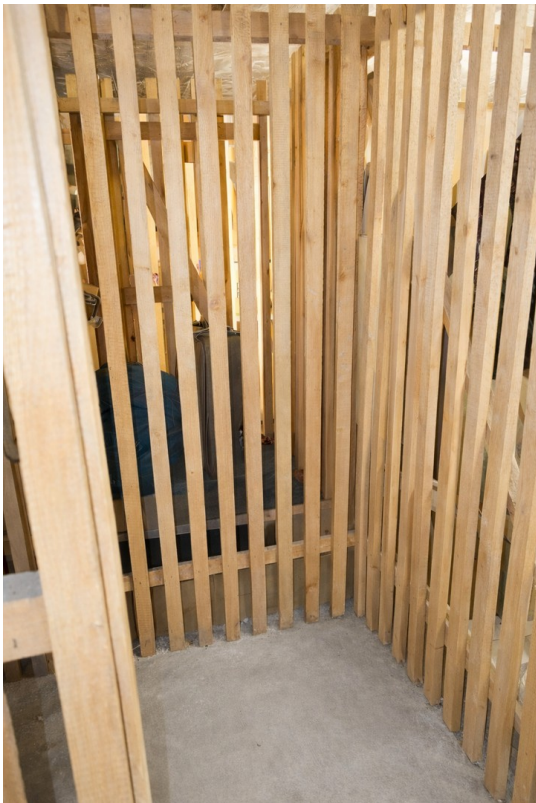


Balkon Richtung Südwesten

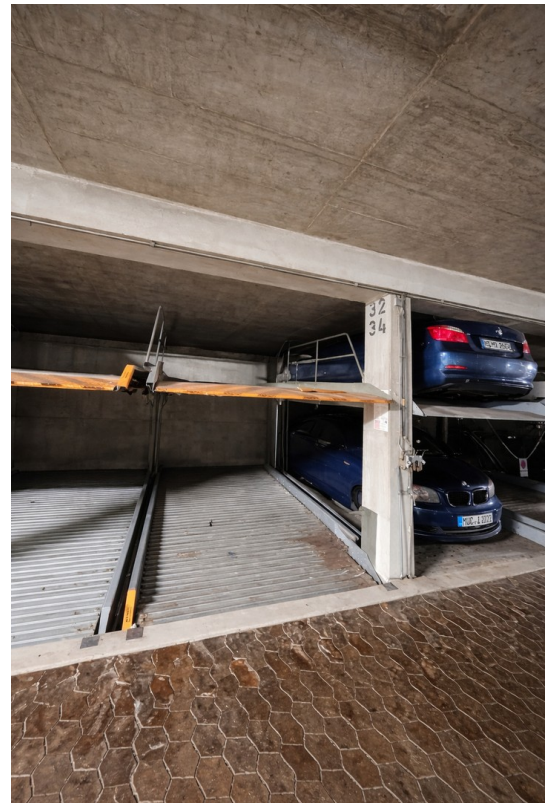
Exposé - Galerie



Balkon



Keller



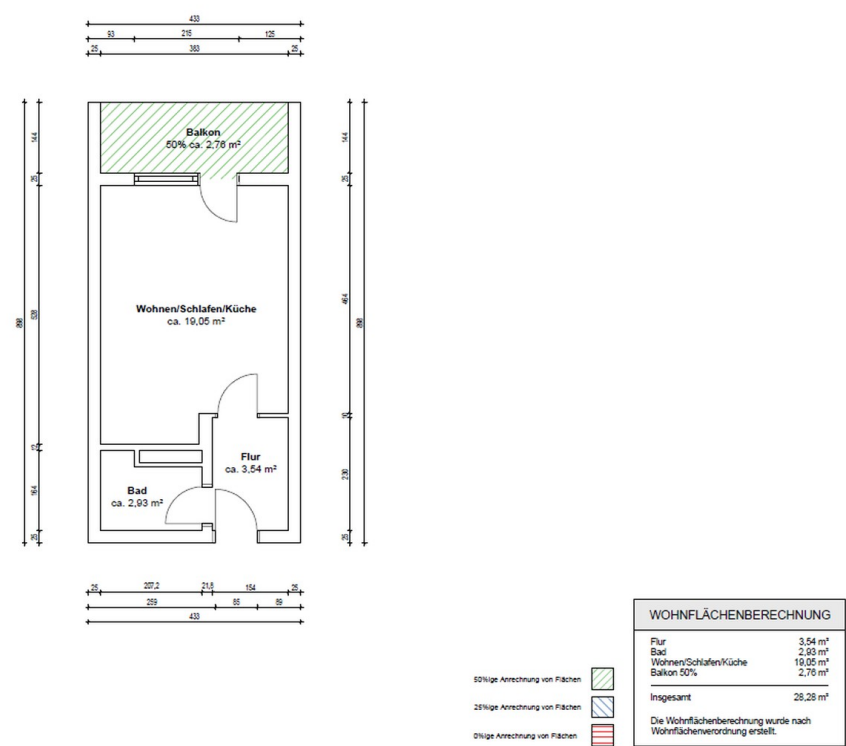
Stellplatz oben

Exposé - Galerie



Gebäude

Exposé - Grundrisse



Grundriss