

Exposé

Wohnung in München

Moderne 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage mit Süd-Balkon, TOP-Infrastruktur und U-Bahn-Nähe



Objekt-Nr. OM-436890

Wohnung

Verkauf: **680.000 €**

81375 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2005	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	88,50 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	405 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle und gepflegte Wohnung im 2. OG (mit Lift) einer ruhigen Wohnanlage befindet sich im von der Straße abgewandten Bereich. Der große Wohn-/Essbereich ist zentraler Mittelpunkt der Wohnung und hat einen direkten Zugang zum überdachten Balkon (ca. 8 qm), der nach Süden ausgerichtet ist, mit Blick in den begrünten Innenhof.

Die Küche schließt sich dem Wohn-, Essbereich an, wäre aber auch mit geringem Aufwand hiervon abzutrennen. Die Einbauküche mit Kühlschrank, Spülmaschine, Backofen und Cerankochfeld ist im Kaufpreis inbegriffen.

Das Tageslicht-Bad ist mit Badewanne mit Duschabtrennung, Waschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss ausgestattet, ebenso ist im Eingangsbereich eine Gästetoilette vorhanden. Die 3 Schlafzimmer verfügen über große doppelflügelige bodentiefe Fenster. Im Eingangsbereich ist ein praktischer Abstellraum vorhanden, der mit einer Tür abschließbar ist.

Zur Wohnung gehört 1-TG-Einzelstellplatz, von dem Sie direkten Zugang zum Haus haben und ein großes abschließbares Kellerabteil.

Ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Trockenraum (mit der zusätzlichen Möglichkeit, Waschmaschine und Trockner zu nutzen), sind ebenso vorhanden. Ein weitläufiger Kinderspielfeld mit Sandkasten befindet sich in der großzügigen Außenanlage.

Ausstattung

- Großer Wohn-, Essbereich
- Gut geschnittener Balkon nach Süden ausgerichtet
- Aufzug von der Tiefgarage bis ins Dachgeschoss
- Tageslicht-Bad mit Badewanne, Toilette und Waschmaschinenanschluss
- Separate Gästetoilette
- Handtuchheizkörper im Bad
- Rollläden an Fenstern und Fenstertüren
- Massives Echtholz-Parkett in allen Wohn-/Schlafräumen
- Schöne Fliesen in Bad und Küche
- 1 Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Video-Gegensprechanlage
- Einbauküche mit Kühlschrank Spülmaschine, Backofen und Cerankochfeld
- Abstellraum
- Kellerabteil
- Wasch-, Trockenraum, Fahrradkeller im UG
- Biocat Kalkschutzanlage
- Gasheizung erneuert 2020

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnanlage aus dem Baujahr 2005 befindet sich in ruhiger Lage Haderns, einer beliebten Wohngegend im Südwesten Münchens. Kindergärten, Schulen, Sportanlagen und diverse Läden für den täglichen Gebrauch befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die verkehrsgünstige Lage ist besonders hervorzuheben. Sie erreichen die U-Bahnhaltestelle U6 „Haderner Stern“ in 5 - 6 Minuten fußläufig, sowie in ca. 4 Minuten die Buslinie 56. Die Nachtbuslinie liegt nur 2 Gehminuten entfernt. Auch das Klinikum Großhadern sowie das Max-Planck-Institut und der Campus Martinsried befinden sich in der Nähe der Wohnung. Die Großhaderner Straße ist eine Wohnstraße (Anliegerstraße) im Stadtteil Hadern.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer 1 nach Osten

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 nach Süden



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon nach Westen



Blick vom Balkon



Blick von Westen

Exposé - Galerie



TG-Stellplatz



Grundriss

The image shows a detailed architectural floor plan of a residential building. A specific apartment unit is highlighted with a green border. The plan includes various rooms and their areas, as well as structural and utility details.

Rooms and Areas (m²):

- Schlafen: 12.56 m²
- Küche: 6.97 m²
- Kinder 1: 13.29 m²
- Bad: 4.99 m²
- Flur: 2.26 m²
- Kinder 2: 10.92 m²
- Balkon a/2: 3.97 m²
- 4 Zimmer: 88.49 m²
- Wohnen: 26.46 m²
- Wohnen: 20.76 m²
- Diele: 4.12 m²
- WC: 1.77 m²
- Abst.: 1.18 m²
- Abst.: 1.05 m²
- Diele: 6.04 m²
- Küche: 5.75 m²
- Loggia a/2: 2.24 m²
- 16 STG: 27.5/17.2

Other Labels and Dimensions:

- Hydrant
- 148
- 149
- 1.08
- 1.51
- 1.93
- 1.51
- 4.68⁵
- 9.24
- 3.51
- 17⁵
- 2.56
- 17⁵
- 3.63⁵
- 24.9
- 20
- 1.60
- 1.12⁵
- 20
- 2.01
- 10
- 20
- 1.06
- 3.55
- 17⁵
- 1.02⁵
- 10
- 1.76
- 24.9
- 75
- 2.38⁵
- 17⁵
- 3.51
- 20
- 3.55
- 17⁵
- 2.88⁵
- 24.9
- 2.07⁵
- 9.24
- 3.51
- 24.9
- 6.81
- 28⁵
- 1.51
- 28
- 95⁵
- 1.51
- 1.70⁵
- 28⁵
- 2.26
- 1.99
- 1.51
- 76⁵
- 2.07⁵
- 4.17
- 3.68
- 3.13
- 75
- ▽+5.51
- 45⁵
- 2.26
- 2.75
- 9.24