

Exposé

Wohnung in München

Erstbezug nach Sanierung: Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon nahe Olympiapark



Objekt-Nr. OM-438582

Wohnung

Verkauf: **430.000 €**

Ansprechpartner:
Quraeschi

80809 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1990	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	56,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	285 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung in München-Milbertshofen wurde kürzlich komplett saniert und präsentiert sich in einem neuwertigen Zustand – Erstbezug nach Sanierung. Hier erwartet Sie kein Renovierungsstau, sondern eine sofort bezugsfertige Wohnung mit modernem Wohngefühl.

Auf ca. 56 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss begeistert der großzügige Wohnraum mit rund 25 m² durch viel Tageslicht und eine angenehme, helle Atmosphäre. Eingelassene LED-Spots setzen zusätzliche Akzente und sorgen auch abends für stimmungsvolles Licht. Das separate Schlafzimmer mit knapp 11 m² bietet Ruhe und Rückzug. Die Küche ist mit einer Einbauküche inkl. Herd, Backofen, Mikrowelle und Spülmaschine versehen. Auch das Badezimmer erstrahlt nach der Sanierung in frischem Glanz. Über den Balkon genießen Sie einen angenehmen Blick in die Umgebung.

Sämtliche Oberflächen – Wände, Böden und Decken – wurden im Zuge der Sanierung erneuert und hochwertig gestaltet. Das Ergebnis ist eine Wohnung, die sich wie ein Neubau anfühlt, aber den Vorteil eines gewachsenen Wohnumfelds in einem der aufstrebenden Viertel Münchens bietet.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1990 erbaut und verfügt über einen Personenaufzug. Ein Kellerabteil und ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage gehören zum Angebot.

Ausstattung

Bei der Komplettanisierung wurde durchgehend auf hochwertige Materialien und eine moderne Gestaltung geachtet. Besonders auffällig: Die Wohnung ist dank der großzügigen Fensterflächen außergewöhnlich hell und lichtdurchflutet.

Der Wohnraum mit ca. 25 m² profitiert von viel natürlichem Licht und wird durch ein stimmungsvolles Lichtkonzept mit eingelassenen LED-Spots ergänzt. Wände und Decken wurden frisch gestaltet, die Bodenbeläge komplett erneuert. Das separate Schlafzimmer ist mit knapp 11 m² komfortabel geschnitten und bietet eine klare Trennung zum Wohnbereich.

Die vorhandene Einbauküche verfügt über Herd, Backofen, Mikrowelle und Spülmaschine – alles für den Alltag Nötige ist vorhanden. Über die großzügige Diele (ca. 6 m²) erreichen Sie alle Räume bequem. Das Badezimmer wurde im Zuge der Sanierung vollständig modernisiert und verfügt über Badewanne, Waschbecken und WC in zeitgemäßer Gestaltung. Ein Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum. Der Balkon erweitert den Wohnbereich nach draußen.

Im Haus stehen ein Waschraum mit Waschmaschine und Trockner sowie ein Fahrradabstellraum als Gemeinschaftsbereiche zur Verfügung. Das Treppenhaus ist mit einem Personenaufzug versehen. In der Tiefgarage gehört ein Duplex-Stellplatz zur Wohnung – in München ein wertvoller Pluspunkt. Zusätzlich ist ein Kellerraum vorhanden.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Der verbrauchsorientierte Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 119,60 kWh/(m²·a) aus (Energieeffizienzklasse D, Baujahr lt. Energieausweis 1990).

Das monatliche Hausgeld beträgt 285 EUR.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei. Besichtigungen sind nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

Lage

Der Stadtteil Milbertshofen liegt im Münchner Norden an der Grenze zu Schwabing-Nord und erfreut sich zunehmender Beliebtheit. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Mehrere Buslinien sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar und verbinden Sie direkt mit der U-Bahn-Haltestelle Milbertshofen (Linie U2) sowie der Münchner Innenstadt. Autofahrer gelangen über die Knorrstraße schnell auf den Mittleren Ring, über die Ingolstädter Straße erreichen Sie sämtliche Autobahnanschlüsse. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergärten und Schulen aller Schularten befinden sich im nahen Umkreis. Für Erholung und Freizeitgestaltung sorgt der nahegelegene Olympiapark, der zu Spaziergängen, Sport und Entspannung einlädt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Vorhof

Exposé - Galerie



Hauseingang



Wohnzimmer mit Balkonzugang

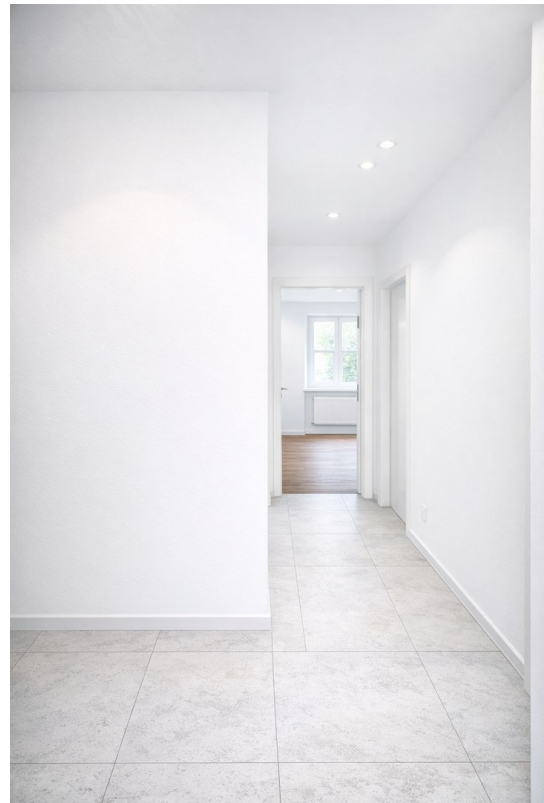
Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkonzugang



Wohnungseingang



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Vollausgestattete Küche

Exposé - Galerie



Vollausgestattete Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Tiefgarage mit Stellplatz

Exposé - Galerie



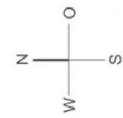
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss



Waschküche im Keller

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich