

# Exposé

## Wohnung in München

### Provisionsfrei von privat - kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung m. Balkon, ruhige Lage München Laim



Objekt-Nr. OM-440080

#### Wohnung

Verkauf: **535.000 €**

80686 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	67,02 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	68,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und dennoch zentraler Lage von München Laim.

Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem hochwertigen und modernen Zustand.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in eine großzügige Diele mit ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Von hier aus sind alle Räume bequem erreichbar.

Das helle Wohnzimmer überzeugt durch seine großzügige Raumwirkung sowie große Fensterflächen, die für viel Tageslicht sorgen. Hochwertiges neues Eichenparkett verleiht dem Raum eine warme und elegante Atmosphäre.

Direkt angrenzend befindet sich ein zusätzlicher Raum, der sich ideal als Arbeitsbereich, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche und einen kleinen Essbereich.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Besonders hervorzuheben ist das vollständig neu gestaltete Badezimmer mit moderner Walk In Dusche, hochwertigem Waschtisch sowie stilvoll beleuchtetem Spiegel.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Loggia mit Blick in die grüne und gepflegte Wohnanlage.

Dank der umfassenden Sanierung, der guten Raumaufteilung und der attraktiven Lage eignet sich die Wohnung sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

## Ausstattung

Komplett kernsanierte Wohnung

Neues hochwertiges Eiche-Parkett in den Wohnräumen

Neue großformatige Feinsteinzeug Fliesen

Vollständig neues Badezimmer mit Walk-in-Dusche

Moderner Waschtisch mit Unterschrank

Beleuchteter Spiegel mit indirekter LED-Beleuchtung

Neue Sanitärinstallationen

Neue Elektrik mit neuen Lichtschaltern und Steckdosen

Neue Innentüren und Türzargen

Große Fensterflächen für helle Räume

Loggia mit Blick in die grüne Wohnanlage

Kellerabteil

Fahrradkeller

Wasch- und Trockenraum im Haus

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Keller, Duschbad

## Sonstiges

Provisionsfrei direkt von Privat. Leerstehend.

Die Wohnung wurde umfassend saniert und befindet sich in einem ausgezeichneten Zustand.

Ein Kellerabteil gehört zur Wohnung. Im Haus stehen außerdem ein Fahrradkeller sowie ein Wasch und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Ein eigener Kfz-Stellplatz gehört nicht zur Wohnung. Parkmöglichkeiten befinden sich im öffentlichen Straßenraum direkt vor dem Haus.

Die Wohnung eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage. Sie ist frei.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Laim im Westen der Stadt. Die Lage verbindet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Grünflächen und einer ausgezeichneten Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Die U-Bahn-Station Friedenheimer Straße ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Innenstadt.

Auch der S-Bahn-Knotenpunkt Heimeranplatz befindet sich in kurzer Entfernung und ermöglicht eine optimale Anbindung an das gesamte Münchner Verkehrsnetz.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants, Cafés sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Freizeit und Erholung bieten der nahe gelegene Westpark, der Hirschgarten sowie zahlreiche Grünanlagen ideale Möglichkeiten zum Spaziergehen, Sporttreiben oder Entspannen.

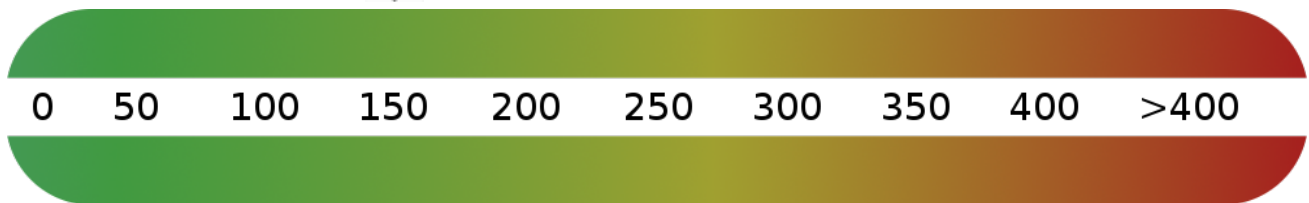
Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht Laim zu einem besonders gefragten Wohnstandort in München.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	152,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



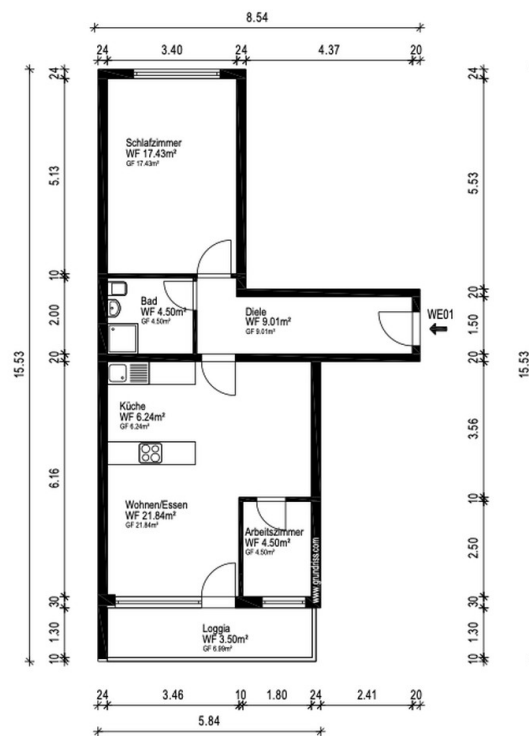
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Grundriss

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

