

Exposé

Wohnung in München

Lichtdurchflutetes Apartment mit Entwicklungspotenzial



Objekt-Nr. OM-444843

Wohnung

Verkauf: **199.500 €**

Landsberger Straße 291
80637 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Etagen	12	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	30,75 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG
Hausgeld mtl.	228 €	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 1-Zimmer-Wohnung bietet durch ihr Entwicklungspotenzial eine tolle Chance für Kapitalanleger in einer guten Lage im Zentrum Münchens – Zudem ideal für Studenten, Berufspendler oder Alleinstehende.

Wohn- und Schlafbereiche:

Der Wohn- und Schlafbereich dieser gemütlichen Einzimmerwohnung überzeugt durch eine clevere Raumaufteilung und eine angenehme Helligkeit. Die Fläche lässt sich flexibel gestalten und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzecke, einen Schlafbereich sowie einen kleinen Arbeitsplatz. Durch die direkte Anbindung an den Balkon wird der Raum zusätzlich aufgewertet und erhält eine freundliche Atmosphäre. Die großen, doppelt verglasten Fenster sorgen für eine gute Belichtung

und ein angenehmes Raumklima. Hier finden Mieter ein funktionales Zuhause auf kompakter Fläche – ideal für Singles oder Pendler.

Küche:

Die Nische im Wohnraum bietet Platz und Anschlüsse für eine Einbauküche mit praktischer Nutzung, ohne den Wohncharakter zu beeinträchtigen.

Badezimmer:

Das innenliegende Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet alles, was man für den täglichen Bedarf benötigt. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC, ermöglicht die kompakte Raumaufteilung eine optimale Nutzung.

Wohnkomfort:

Helles Wohnambiente durch große Fenster

Praktische Raumaufteilung für individuelles Wohnen

Großer Balkon

Zentrale gut angebundene Lage

Entwicklungspotenzial:

Durch die solide Bausubstanz bietet die Wohnung die Möglichkeit durch kleinere Baumaßnahmen eine attraktive Wertsteigerung zu erzielen.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

Lage

Lage

Umgebung und Infrastruktur

Die Landsberger Straße 291 befindet sich im beliebten Stadtteil Laim, einem urbanen Viertel mit einer ausgezeichneten Mischung aus Wohnen, Arbeiten und Freizeit. Die Umgebung bietet eine sehr gute Nahversorgung: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe verschiedene Cafés, Restaurants und kleinere Geschäfte, die den Alltag angenehm gestalten. Auch Ärzte und Banken sind schnell erreichbar, was für eine umfassende Infrastruktur sorgt.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Die U-Bahn-Station Rotkreuzplatz (U1, U7) sowie diverse Tram- und Buslinien befinden sich in fußläufiger Entfernung. Damit gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Münchner Innenstadt sowie zu den wichtigen Knotenpunkten der Stadt. Auch die S-Bahn-Stammstrecke ist über den nahegelegenen Hauptbahnhof in wenigen Minuten erreichbar. Für Autofahrer besteht eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring und die Autobahnen, was die Lage besonders für Pendler interessant

macht.

Freizeit und Erholung

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung an. Der nahegelegene Olympiapark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder kulturellen Veranstaltungen ein. Auch der Nymphenburger Schlosspark mit seinen weitläufigen Gärten und historischen Bauwerken ist in kurzer Zeit erreichbar und bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt. Zahlreiche Fitnessstudios und Sportvereine runden das Freizeitangebot ab.

Kulturelle Highlights

Kulturell hat die Lage ebenfalls viel zu bieten. In der Nähe befinden sich das berühmte Schloss Nymphenburg, das Museum Mensch und Natur sowie die Pinakotheken im Kunstareal München. Auch das vielfältige Veranstaltungsangebot im Olympiapark sowie die Nähe zum Münchner Theater- und Konzertleben machen die Lage zu einem attraktiven Ausgangspunkt für Kulturinteressierte.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	136,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnbereich / Küchennische

Exposé - Galerie



Balkon



Aussicht

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur