

Exposé

Wohnung in München

4 Zimmer-Wohnung mit Balkonen und Garten in Obergiesing



Objekt-Nr. OM-448060

Wohnung

Verkauf: **1.099.000 €**

Ansprechpartner:
Lukas Hechl

81549 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	127,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	158,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	450 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Keine Makleranfragen!

Wir verkaufen unsere sehr gut geschnittene 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 127 qm Wohnfläche im 1. Obergeschoss eines kleinen MFH mit nur drei Eigentümern insgesamt.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der große, südseitig ausgerichtete Wohn- und Essbereich (ca. 47 qm) mit Echtholzparkett. Von hier aus gelangt man direkt auf den ca. 10 qm großen Südbalkon. Die hochwertige Einbauküche (Miele und Bora-Geräte; Steinarbeitsplatte) ist offen integriert und wird mitverkauft (15.000€ Kaufpreis zusätzlich).

Auf der Nordseite befinden sich drei weitere Zimmer, ebenfalls mit Echtholzparkett, die sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Kinderzimmer eignen. Von einem der Zimmer aus hat man Zugang zu einem zweiten Balkon, der zum Gemeinschaftsgarten ausgerichtet ist.

Das große Badezimmer ist mit Dusche, Whirlpool-Badewanne und elektrischer Fußbodenheizung ausgestattet. Zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC sowie einen kleinen Abstellraum (mit Waschmaschinenanschluss) in der Wohnung.

Die Wohnung wurde 2019 vollständig saniert (inkl. Elektro- und Sanitärinstallationen), u. a. mit 3-fach verglasten Fenstern, elektrisch bedienbaren Außenrollläden und modernem Beleuchtungssystem mit dimmbaren Deckenspots. Die Balkone wurden 2025/2026 erneuert.

Die zentrale Gasheizung wurde 2023 ausgetauscht und auf den neuesten Stand der Technik angepasst (Kombination mit Solarthermie am Dach, Warmwasserspeicher, etc.) Energieausweis ist noch nicht aktualisiert!

Zur Wohnung gehören außerdem:

- zwei Kellerräume (am Grundriss rot markiert): einer davon ca. 11 qm groß, der zweite mit ca. 24 qm (inkl. eigener Küche & Bad) und großem Tageslichtfenster Richtung Süden
- eine Garage mit Sondernutzungsrecht (Kaufpreis: 25.000 € zusätzlich)
- ein Miteigentumsanteil von 3/8 am 800 qm großen Grundstück mit schönem Gemeinschaftsgarten

Bezugstermin: nach Vereinbarung (die Wohnung wird aktuell noch von uns bewohnt, deshalb auch nicht mehr Bilder).

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit ein paar Infos zu Ihnen. Besichtigungen nach Absprache natürlich möglich.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Die Wohnung liegt angenehm ruhig in Obergiesing, direkt an der Grenze zu Harlaching und Fasangarten.

1km zu Fuß/mit dem Rad zur U1 Mangfallplatz. KiGa/KiTa in unmittelbarer Nähe, Apotheke, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs ebenso. Busse 220 und 135 fußläufig erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	108,50 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



großes Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kleines Schlafzimmer 1



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Essbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie

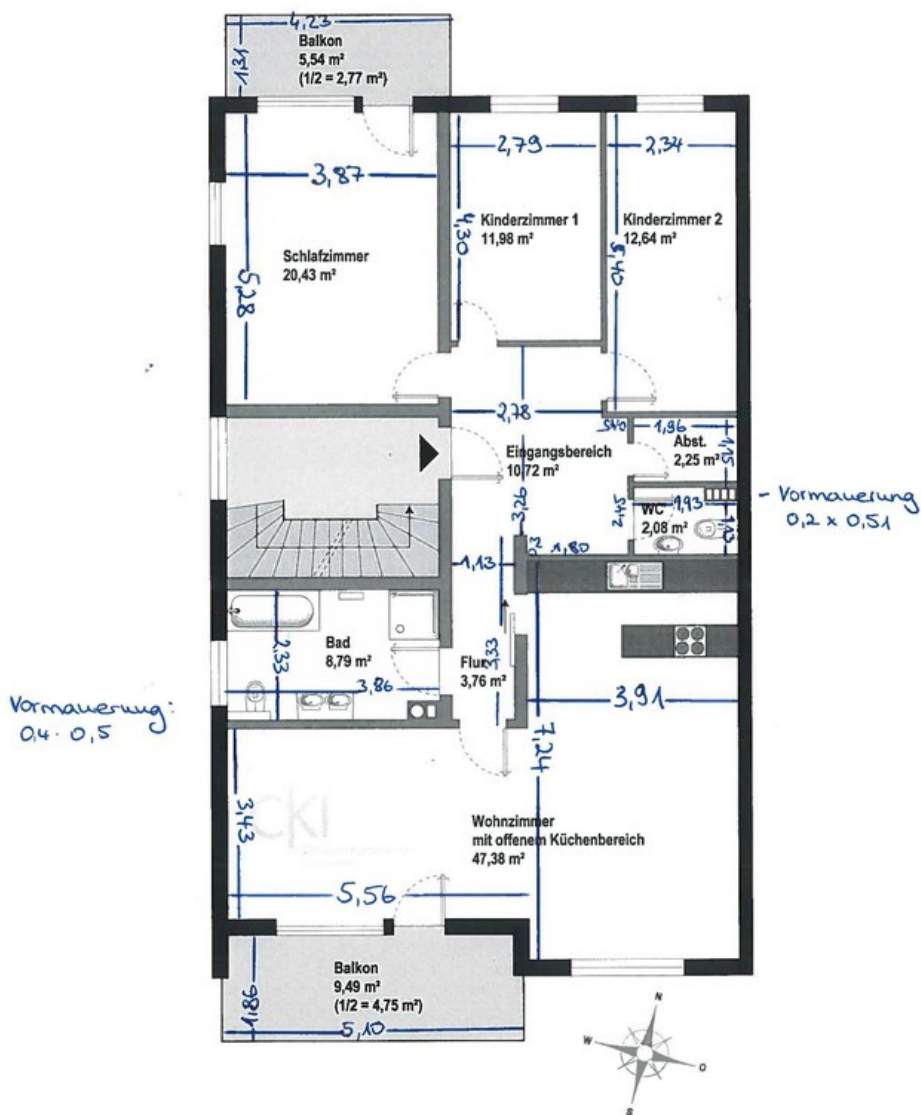


Garten; Blick Richtung Norden



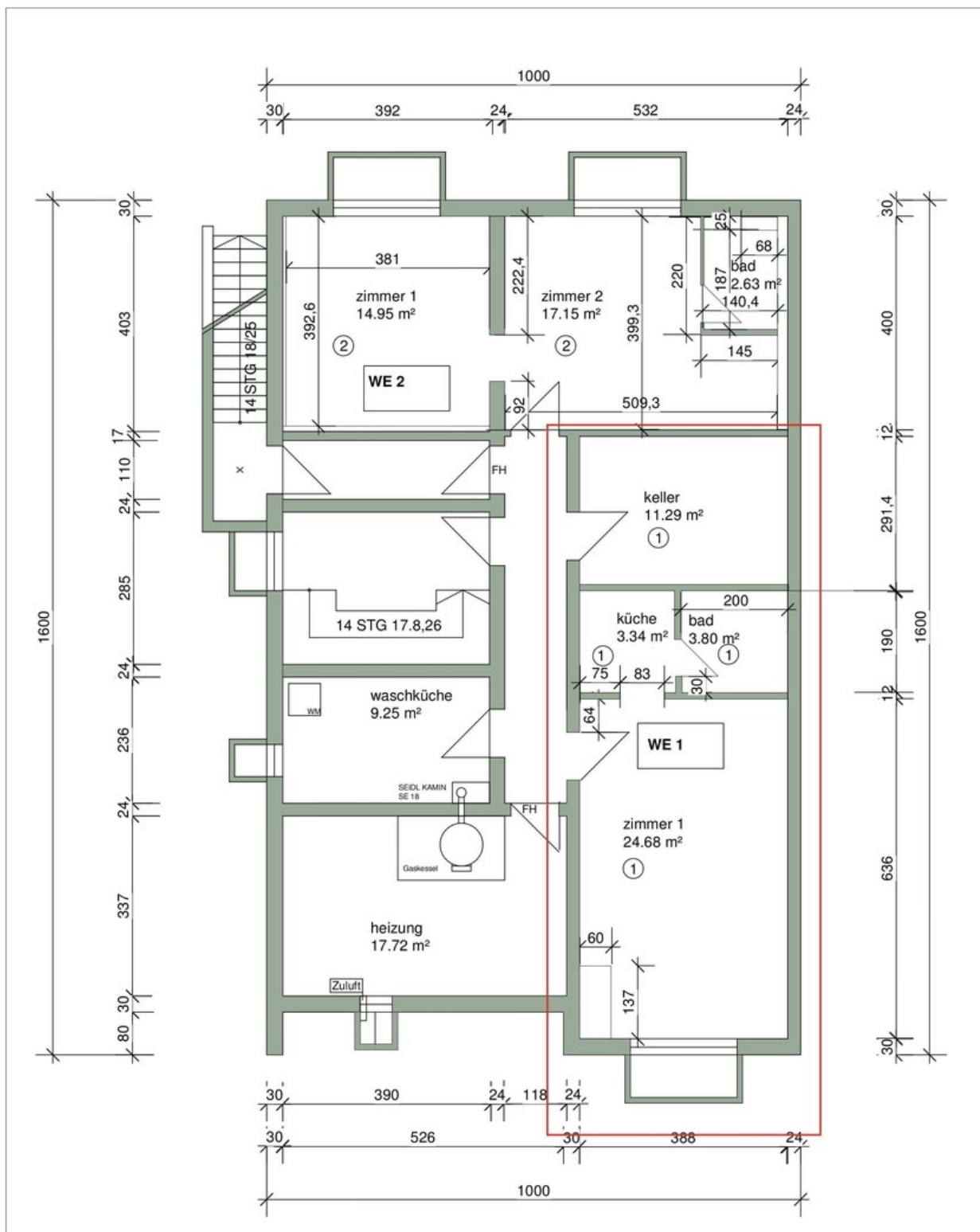
Garten; Blick Richtung Süden

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller