

# Exposé

## Wohnung in München

### Wohnen am Kanal - Schöne 2-Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen. 200m zur U-Bahnstation Gern



Objekt-Nr. OM-448072

#### Wohnung

Vermietung: **1.540 € + NK**

Lenzfriederstrasse  
80637 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.05.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	104 €	Badezimmer	1
Heizkosten	41 €	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	145 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.500 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Hinweis: Befristeter Mietvertrag auf 3 Jahre aufgrund Eigenbedarf.

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und begehrten

Lage in Nymphenburg (Gern) und bietet eine gut durchdachte und komfortable Raumaufteilung.

Die Wohnung besteht aus einem gemütlichen Schlafzimmer, einem großzügigen Wohnzimmer sowie einer Diele, die als zentraler Zugang zu den weiteren Räumen wie der Küche, dem Badezimmer und einer separaten Abstellkammer dient.

Vom Wohnzimmer aus haben Sie Zugang zu einer großen Loggia mit West-

Ausrichtung, die viel Sonne und einen schönen Blick bietet. Vom Schlafzimmer führt eine kleinere Loggia mit Ost-Ausrichtung ab, ideal für den morgendlichen Kaffee.

Die Wohnung ist mit Parkett im Wohnzimmer und Schlafzimmer, Linoleum im Flur, Abstellraum und in der Küche sowie Fliesen im Badezimmer ausgestattet.

Darüber hinaus verfügt sie über eine praktische Kammer und ein modernes Badezimmer.

Im Keller gehört ein eigenes Kellerabteil zur Wohnung.

Ideal für Singles, Paare oder eine Wohngemeinschaft (WG) die eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage in einem der begehrtesten Münchener Stadtteile suchen.

## Ausstattung

- gelegen im 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- Einbauküche mit Elektrogeräten vom Schreiner
- neuwertige Elektroinstallation
- neuwertige Fenster
- Spiegel- und Unterschrank im Badezimmer
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Kellerabteil inklusive
- Parkett im Wohnraum
- Linolium in der Küche
- große Loggia mit West-Ausrichtung
- kleine Loggia mit Ost-Ausrichtung
- Gegensprechanlage
- LAN-Anschluss in den Wohnräumen
- praktische Abstellkammer für Stauraum

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

**Lage**

Gern ist ein ruhiger und grüner Stadtteil im Westen von München, der zum Bezirk Neuhausen-Nymphenburg gehört.

Die Gegend ist bekannt für ihre hohe Wohnqualität und bietet eine Mischung aus eleganten Altbauten und modernen Neubauten, die in einer charmanten, naturnahen Umgebung liegen.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Nymphenburger Schlosspark, der den Stadtteil mit seiner weiten Grünfläche und historischen Bedeutung bereichert.

Die gute Anbindung an die U-Bahn-Linien U1 und U7 (Haltestelle Gern 200m) und die Nähe zu wichtigen Verkehrsstraßen wie dem mittleren Ring und der A8 machen den Stadtteil sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, insbesondere im benachbarten Nymphenburger Viertel.

Dank der exklusiven Lage und der hohen Lebensqualität ist Gern eine bevorzugte Adresse für Familien und anspruchsvolle Münchener, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Wohngegend suchen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ost-Loggia Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie

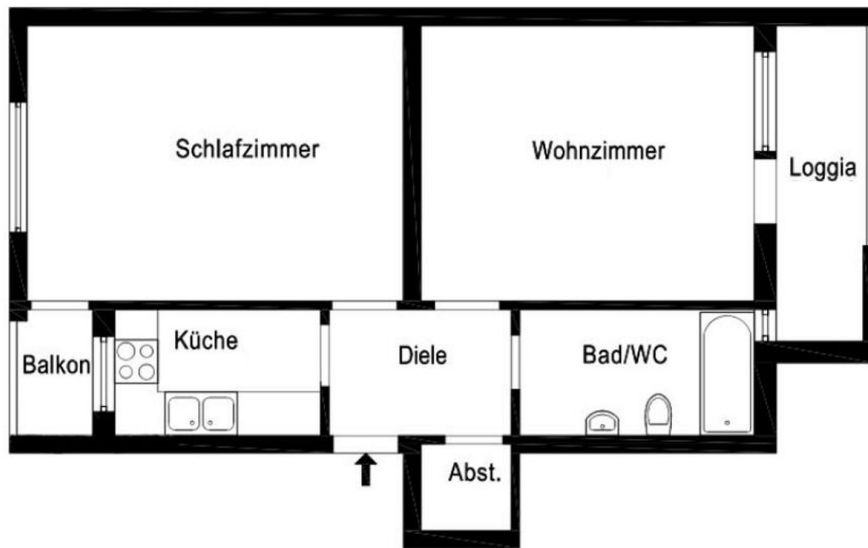
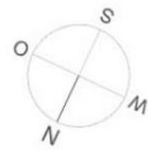


West-Loggia Wohnzimmer



Diele mit Abstellkammer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss