

# Exposé

## Wohnung in München

### Helle renovierte 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon, 6 Gehminuten zur U2 (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-448348

#### Wohnung

Verkauf: **570.000 €**

Ansprechpartner:  
M. Günther

Mutschellestr. yy  
81673 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	302 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gut geschnittene, renovierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG in der Ecke eines Mehrparteienhauses und ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Aufgrund der großflächigen Fenster in allen Räumen ist die Wohnung ganzjährig hell. Die Wohnung wurde seit der Renovierung 2016 von den Eigentümern bewohnt und ist in einem gepflegten Zustand.

Durch den gut geschnittenen Grundriss mit zwei ungefähr gleich großen Schlafzimmern (12qm und 14qm) und einem großen Wohn-/Essbereich (26qm) ist sie sowohl WG-geeignet als auch für Singles, Pärchen oder eine junge Familie. Den rund 8qm großen Balkon erreichen Sie vom Wohn-/Esszimmer aus. Die 6qm große, voll ausgestattete und im Preis inbegriffene Einbauküche ist mit einer Schiebetür abgetrennt und verfügt über ein Fenster zum Balkon hin. Im 7qm großen Flur gibt es einen praktischen Einbauschränk und eine offene Garderobe, welche aber auch leicht mit einer Wand abgetrennt werden könnte. Das innenliegende Bad verfügt über eine Badewanne und Handtuchheizkörper und wurde 2016 mit zeitlosen, weißen Fliesen renoviert. Die ganze Wohnung ist seit der Renovierung mit Echtholz-Parkett aus Eiche und weißen Innentüren ausgestattet, was einen modernen, natürlichen Eindruck verleiht.

Zusätzlich zum abschließbaren Kellerabteil gibt es gemeinschaftliche Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Keller und im Innenhof. Zur Wohnung gehört kein eigener Stellplatz. In der Duplexgarage des Hauses sowie in einer Garage im Nachbarhaus können aber (nach Verfügbarkeit) Stellplätze angemietet werden. Zudem gibt es jederzeit freie Parkplätze auf der Straße.

## Ausstattung

- Großflächige Fenster mit Süd- und Westausrichtung in allen Zimmern
- Großer Balkon in Südausrichtung mit Sonne von morgens bis abends
- Zentrale Erdölheizung, Baujahr 2019
- nutzerabhängiger Endenergieverbrauch gemäß Heizkostenabrechnungen der letzten Jahre unter 40 kWh/m<sup>2</sup>a
- Einbauküche (2016) mit Kühl-/Gefrierkombination, Spülmaschine, Backofen, Cerankochfeld, Dunstabzugshaube, Waschmaschine und Trockner
- Echtholzparkett aus Eiche sowie weiße Innentüren (2016)
- Einbauschränk im Flur mit weißen Fronten
- Innenliegendes Badezimmer (2016 renoviert) mit Badewanne, Handtuchheizkörper und zentraler Lüftung
- Ca. 5 m<sup>2</sup> großes, abschließbares Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Sonstiges

Das Hausgeld beträgt aktuell 302€.

Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer vorbehalten.

## Lage

Berg am Laim ist ein lebendiger und vielfältiger Stadtteil Münchens mit moderater Bevölkerungsdichte. Der Stadtteil gilt als sicher und freundlich, mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

•ÖPNV: Die Haltestelle „Josephsburg“ der U2 sowie der Buslinie 187 erreichen Sie zu Fuß in 6 Minuten. Die Trambahn-Haltestelle „Mutschellestraße“ der Linie 21 erreichen Sie zu Fuß in 2 Minuten. So erreichen Sie mit dem ÖPNV in 15 Minuten die Münchner Innenstadt.

•Auto: Auf dem Mittleren Ring sind Sie mit dem Auto in 6 Minuten, auf der A8 Richtung Salzburg in rund 8 Minuten.

•Flughafen: Den Flughafen München erreichen Sie mit dem Auto in 25 Minuten und mit dem ÖPNV in 45 Minuten.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und gastronomische Angebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Im Umkreis von ca. 500 m finden sich unter anderem:

•Supermärkte (Rewe, Norma), Drogeriemarkt (Rossmann), Asia-Markt sowie mehrere Bäckereien

•Restaurants, eine Crêperie, eine Eisdiele und einen Asia-Imbiss

•Apotheke, Allgemein-, Kinder- und Zahnärzte

•Postfiliale und Packstation

Die Umgebung ist ruhig und sehr grün. In einem Umkreis von weniger als 1 km befinden sich mehrere Spielplätze, Kindertagesstätten, Grundschulen, ein Gymnasium sowie Freizeit- und Sportangebote. Der Ostpark und das Michaelibad sind jeweils in ca. 1,5 km Entfernung erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	120,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur-Garderobe



Balkon Richtung Osten

