

Exposé

Wohnung in München

Provisionsfreie 3-Zi-Wohnung- Renoviert mit Südbalkon in der Herzogstrasse



Objekt-Nr. OM-453390

Wohnung

Verkauf: **848.000 €**

Ansprechpartner:
Frau Eck

Herzogstrasse 112
80796 München
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Baujahr | 1975 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 3,00 | Zustand | renoviert |
| Wohnfläche | 83,96 m ² | Schlafzimmer | 2 |
| Energieträger | Fernwärme | Badezimmer | 2 |
| Preis Garage/Stellpl. | 45.000 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Hausgeld mtl. | 464 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 3-Zimmer-Wohnung in der Herzogstraße 112 überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, ein helles Wohngefühl und ihre begehrte Lage in München-Schwabing.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und schafft eine moderne, kommunikative Atmosphäre. Der neu verlegte, vollflächig verklebte Parkettboden unterstreicht den hochwertigen Charakter der Wohnung und sorgt für ein warmes, zeitloses Wohnambiente.

Vom Wohnbereich aus gelangt man auf den nach Süden ausgerichteten Balkon – ein idealer Platz für Sonne, Ruhe und entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und bietet neben dem großzügigen Wohnzimmer zwei weitere gut nutzbare Zimmer, die sich flexibel als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignen. Ergänzt wird der Grundriss durch ein Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein besonderer Vorteil ist der außergewöhnlich geräumige Kellerraum. Da es sich ursprünglich um eine Hausmeisterwohnung handelte, steht hier deutlich mehr Nutzfläche zur Verfügung als bei vielen vergleichbaren Wohnungen. Zusätzlich gehört ein großzügiger Garagenstellplatz zur Wohnung. Die gesamte Garage wurde erst vor Kurzem kernsaniert und präsentiert sich entsprechend gepflegt und modern.

Die Lage in Schwabing verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. U-Bahn und Straßenbahn befinden sich in komfortabler Nähe, ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und die typischen Schwabinger Annehmlichkeiten. Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Immobilie in gefragter Münchner Lage suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Einige Bilder zeigen virtuelles Homestaging bzw. digital ergänzte Möblierung und Dekoration. Diese Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird unmöbliert verkauft; maßgeblich sind die Originalfotos, der Originalgrundriss und die Angaben in der Objektbeschreibung.

Lage

Die Lage in Schwabing verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität.

U-Bahn Linie U2 (Hohenzollernplatz) nur 100m entfernt (4 Stationen bis zum Hauptbahnhof)

Straßenbahn Linie 27 Herzogstrasse ebenfalls nur 220m entfernt, mit der sich in 3 Stationen die U3 Petuelring schnell erreichen lässt.

Ebenso Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und die typischen Schwabinger Annehmlichkeiten befinden sich alle in komfortabler Nähe.

Damit eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die eine wertstabile Immobilie in gefragter Münchner Lage suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|-------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | bis 30. April 2014 |
| Endenergiebedarf | 110,00 kWh/(m ² a) |



Exposé - Galerie



Offener Küchen- Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich Beispielmöblierung



Offener Wohnbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Beispielmöbl.



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Arbeits-Kinderz. Beispielmöbl.



Homeoffice / Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich Beispielmöbl.



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Großzügiger Südbalkon

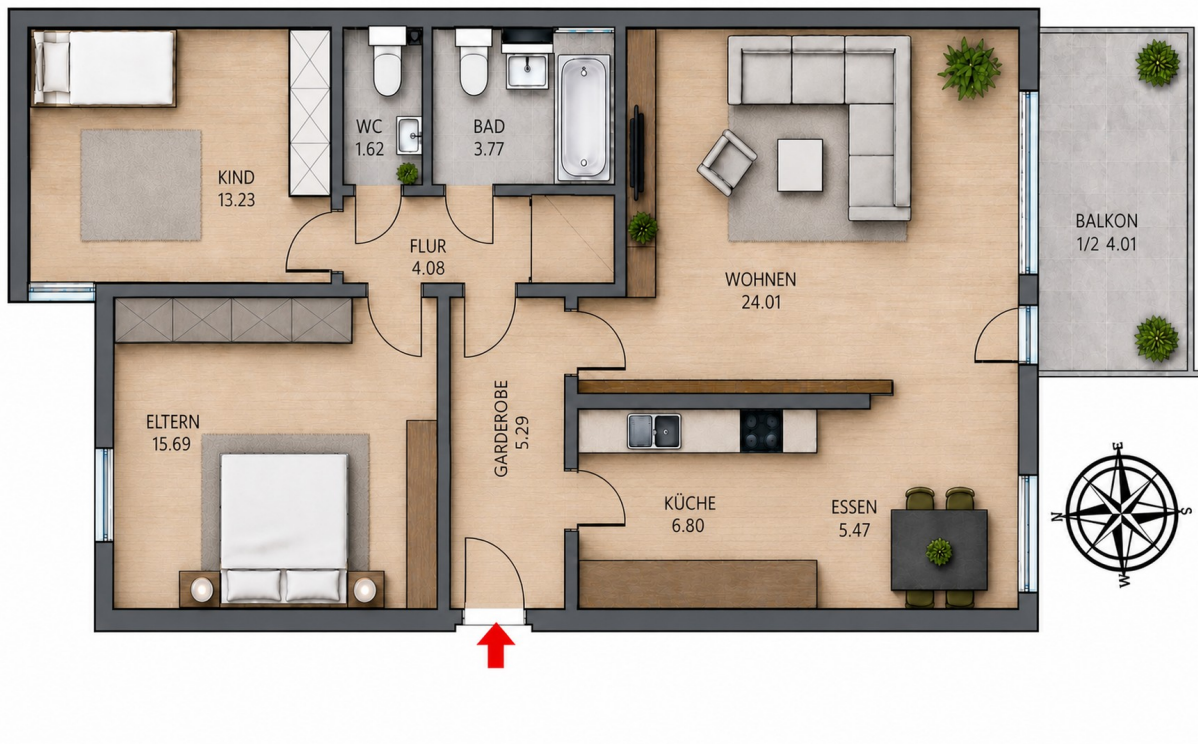


Flur Beispielmöbl.

Exposé - Galerie



Flur



Grundriss

Exposé - Galerie



Bad



Bad Beispielmöbl.

Exposé - Galerie



Gäste WC



Gäste WC Beispielmöbl.

Exposé - Galerie



Großzügig Sanierter Stellplatz



Geräumiges Kellerabteil



Geräumiges Kellerabteil

Exposé - Galerie



Außengebäude



Innenhof

Exposé - Galerie

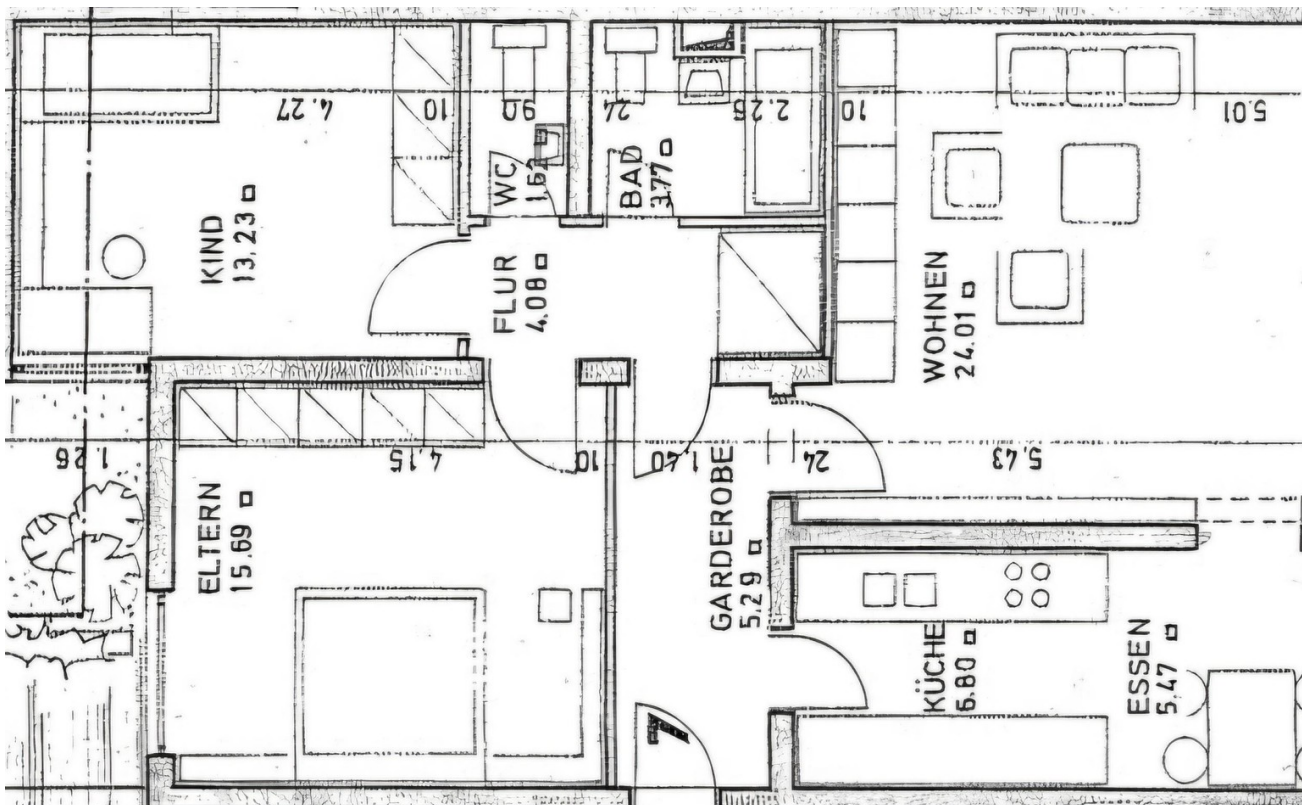


Hauseingang innen



Hauseingang mit Kamera

Exposé - Galerie



Grundriss Original

Exposé - Grundrisse

