

Exposé

Wohnung in München

Provisionsfreie lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Lage von München - Untermenzing



Objekt-Nr. OM-453473

Wohnung

Verkauf: **495.000 €**

80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahmedatum	01.11.2026
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	19,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	415 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ankommen und wohlfühlen:

Diese lichtdurchflutete, sehr gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Blick ins Grüne, bietet höchsten Wohnkomfort in ruhiger, jedoch zentraler Lage von Untermenzing - provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses umgeben von Gemeinschaftsgrünflächen, Privatgärten und kleinem Spielplatz.

Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hochwertiger Ausstattung und einer Atmosphäre, die sofort ein Zuhause-Gefühl vermittelt.

Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Südwest-Loggia bildet das Herzstück der Wohnung. Hier genießen Sie entspannte Abende bei Sonnenuntergang oder gesellige Stunden mit Familie und Freunden. Eine zweite Loggia mit Zugang von der Küche aus, bietet zusätzlichen Raum für eine kleine grüne Oase.

Die Wohnung wurde vollständig in gehobener Ausstattung und hellem Ambiente modernisiert. Dabei wurden alle Räume neu verputzt, die Decken gleichmäßig abgehängt und die Elektroinstallation (Leitung, Steckdosen, Verteilerkasten) erneuert. Zudem wurde die gesamte Wohnung mit edlem Echtholz-Parkett (Kanadischer Ahorn) und Außenrollos (im Wohnzimmer elektrisch) ausgestattet. Ebenso wurde eine neue Wohnungseingangstür eingebaut und alle Räume mit modernen Flachheizkörpern versehen.

Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert und mit einem Handtuchheizkörper und zusätzlich zuschaltbarer Bodenheizung ausgestattet.

Die beiden Loggien wurden mit hochwertigem, hellem Feinsteinzeug im Großformat gefliest.

Die Wohnung verfügt zudem über eine moderne, hochwertige Einbauküche in Hochglanz Weiß mit Markengeräten von Siemens und Neff.

Das Gebäude wurde laufend instand gesetzt, zuletzt wurden Fassade sowie die Heizungsanlage erneuert.

Zur Wohnung gehört ein geräumiger Kellerraum mit Tageslichtfenster und Elektroinstallation und bietet somit zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehören zudem ein Außenstellplatz sowie ein Tiefgaragenstellplatz, die zusätzlich erworben werden können.

Derzeit wird die Wohnung noch vom Eigentümer bewohnt und ist ab 01.11.2026 frei verfügbar.

Ausstattung

- Helles Echtholz Ahorn Parkett im gesamten Wohnbereich
- Neu verputzte Wände und abgehängte Decken
- Neue, moderne weiße Flach-Heizkörper in der gesamten Wohnung mit Wandheizung und zusätzlicher Bodenheizung im Bad
- Neue Wohnungseingangstür sowie moderne Kunststoffenster (Doppelverglasung) auch im Kellerraum (in Weiß)
- Hochwertige Außenrollos (im Wohnzimmer zusätzlich elektrisch angetrieben)
- Moderne, hochwertige Einbauküche in Hochglanz Weiß mit Markengeräten von Siemens und Neff
- Komplett renoviertes Bad mit gehobener Ausstattung und Waschmaschinenanschluss

- Neue Elektrik inkl. Verteilerkasten mit Einbau von zusätzlichen Steckdosen
- Zwei Loggien mit hochwertigem Bodenbelag aus hellem Feinsteinzeug in Großformat ; große Südwest-Loggia mit Markise und Steckdose ausgestattet
- Geräumiges Kellerabteil mit Tageslichtfenster und Steckdose
- laufende Instandhaltungen am Gebäude (kein Instandhaltungsstau)
- Hohe Instandhaltungsrücklagen
- Gepflegtes Gebäude und Außenanlagen
- Sehr gute Nachbarschaftsgemeinschaft
- Außenstellplatz unmittelbar am Gebäude
- Komfortabler Tiefgaragenstellplatz in unmittelbarer Nähe
- Durchdachter Grundriss
- Lichtdurchflutetes Wohnen
- Sehr gute Ausrichtung mit Sonnenlicht über den ganzen Tag verteilt
- Gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs- und Autobahnnetz
- Angebote des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe (fußläufig)
- Gemeinschaftsgrünanlage mit kleinem Spielplatz

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

****Fazit:****

Ob als gemütliches Zuhause für Singles, Paare oder als Lebensmittelpunkt für eine kleine Familie – diese Wohnung vereint Lage, Ausstattung und Wohngefühl auf ideale Weise. Modernisiert, sonnig und provisionsfrei (vom Eigentümer).

Lage

Die ruhige, jedoch zentrale Lage bietet beste Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem fußläufig erreichbar. Die nahegelegene S-Bahn sorgt für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt – ideal für Beruf, Freizeit und spontane Unternehmungen.

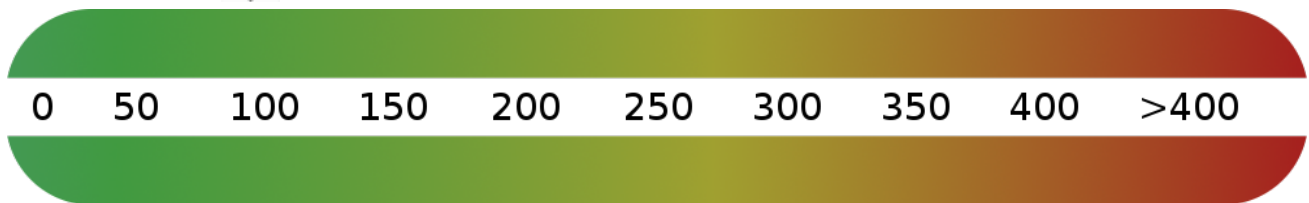
Die fußläufig gelegene Parkanlage bietet Freizeit- und Sportmöglichkeiten und die nahegelegene Angerlohe Wald- und Erholungsfläche direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	96,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



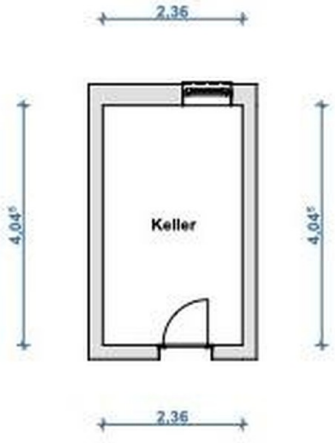
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Keller