

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung - Tiefgarage, ruhige Lage und Top-Anbindung in Milbertshofen



Objekt-Nr. OM-454087

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Michel

Milbertshofener Str. 34a
80807 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,10 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	33.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese aufwändig renovierte und vollständig sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertiger Ausstattung befindet sich in völlig ruhiger, grüner Lage von Milbertshofen im Hochparterre eines Rückgebäudes in Ziegelbauweise - frei von Straßenlärm. Dadurch bietet sie die ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und bester Anbindung an das Stadtzentrum mit hervorragender Infrastruktur in der direkten Umgebung. Auf 54m² Wohnfläche mit gut nutzbarem Grundriss bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles und Paare, oder als WG. Zwei optimal integrierte Einbauschränke schaffen reichlich unauffälligen Stauraum. Sowohl die Küche, als auch die beiden Wohnräume werden durch große Fenster angenehm hell mit Tageslicht versorgt. Ein französischer Balkon mit Südausrichtung ergänzt die Wohnung und bietet zusätzlichen Platz für ein kleines Kräuterbeet und frische Luft.

Aus den letzten 3 Jahren ergibt sich ein durchschnittlicher Energiebedarf für die Heizung von knapp 55 kWh/(m²*a). Die Verbrauchsabrechnungen dafür sowie der Energieausweis für das Gebäude liegen bei der Besichtigung vor.

Der großzügige Innenhof darf mit seinen Sitzgelegenheiten flexibel mitbenutzt werden. Noch mehr Privatsphäre bietet der zusätzliche Garten hinter dem Haus, welcher ebenfalls genutzt werden darf - ideal zum Entspannen oder Grillen. Der Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) ist direkt aus dem Treppenhaus erreichbar und mit einer eigenen Wallbox inkl. Netzwerkanbindung für komfortables Laden ausgestattet. Ein eigenes Kellerabteil mit Stromanschluss bietet zusätzlichen Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Ausstattung

Für modernen Wohnkomfort sorgen flüsterleise elektrische Rollläden mit Smart-Home-Anbindung und intelligente Heizkörperthermostate. Technisch bleiben durch den Glasfaseranschluss mit bis zu 1000 Mbit/s sowie die Netzwerkverkabelung im Flur und den beiden Wohnräumen ebenfalls keine Wünsche offen.

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren vollumfänglich saniert und durchdacht modernisiert:

- Einbauküche mit praktischem Bartisch (2015)
- Neue Vinyl- und Laminatböden in allen Räumen (2015)
- Heizkörper lackiert (2015)
- Modernisierte, flexibel nutzbare Einbauschränke (2016)
- Elektrik im Kellerabteil installiert (2017)
- Neue Innentüren (2018)
- Neues Bad mit großzügiger Dusche (2020)
- Neue Fenster inkl. elektrischen Rollläden (2020)
- Wohnungselektrik erneuert (2020)
- Wallbox am TG-Stellplatz (2023)

Gemeinschaftlich genutzte Ausstattung

- Wasch- und Trockenraum im Keller
- Überdachte Fahrradstellplätze im Durchgang zum Rückgebäude
- Zusätzlicher, abgeschlossener Fahrradabstellraum

Fußboden:

Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Das Hausgeld i.H.v. 411€ pro Monat umfasst die vollständigen Kosten inkl. Heizung, Warm- und Kaltwasser sowie Rücklagen.

Die Wohnung wird aktuell eigenbewohnt und ist voraussichtlich ab Juli 2026 bezugsfrei. Dadurch sind Besichtigungstermine problemlos möglich und sie ist sowohl als Kapitalanlage als auch zur Eigennutzung optimal geeignet.

Privatverkauf, ohne Provision, keine Anfragen von Maklern erwünscht.

(Ich bitte Makler, von Angeboten zur Objektvermittlung abzusehen. Makleranfragen im Auftrag ernsthafter Kaufinteressenten sind möglich, sofern für mich keinerlei Kosten entstehen.)

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer perfekten Kombination aus ruhiger Wohnlage und optimaler Anbindung an das Münchner Stadtzentrum. Die U-Bahn-Station Frankfurter Ring (U2) ist in weniger als 5 Minuten zu Fuß erreichbar – von dort sind es ca. 10 Minuten zum Hauptbahnhof oder zum Marienplatz. Durch das praktische U-Bahn-Drehkreuz am Scheidplatz kann zwischen U2 und U3 ohne Umsteigezeiten gewechselt werden. Dadurch ergeben sich weitere vielseitige Anbindungsmöglichkeiten. Auch Garching-Forschungszentrum ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln in ca. 25 Minuten erreichbar.

Für BMW-Mitarbeiter ist die Lage zusätzlich attraktiv: Das FIZ ist fußläufig erreichbar, das Stammwerk bequem mit dem Fahrrad.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Edeka, Aldi, Lidl, Netto, Rossmann, dm) liegen fußläufig in unmittelbarer Umgebung und werden durch viele weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf ergänzt. Noch umfassendere Einkaufs- und Freizeitangebote finden sich im nahegelegenen Euro-Industriepark sowie im Olympia-Einkaufszentrum, jeweils sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Über den Frankfurter Ring, den Mittleren Ring und die A9 ergibt sich auch mit dem Auto eine schnelle Verkehrsanbindung in alle Richtungen. Bis nach Garching-Forschungszentrum dauert es lediglich 15 Minuten. Selbst der Flughafen ist in unter 25 Minuten erreichbar.

Mehrere große Grünanlagen wie der Luitpoldpark, Olympiapark und der englische Garten befinden sich in der Nähe und laden zum Entspannen sowie zu sportlichen Aktivitäten ein.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Einbauschränk

Exposé - Galerie



Hausansicht Rückgebäude



Innenhof mit Sitzgelegenheiten

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Stellplatz mit Lademöglichkeit

Exposé - Galerie

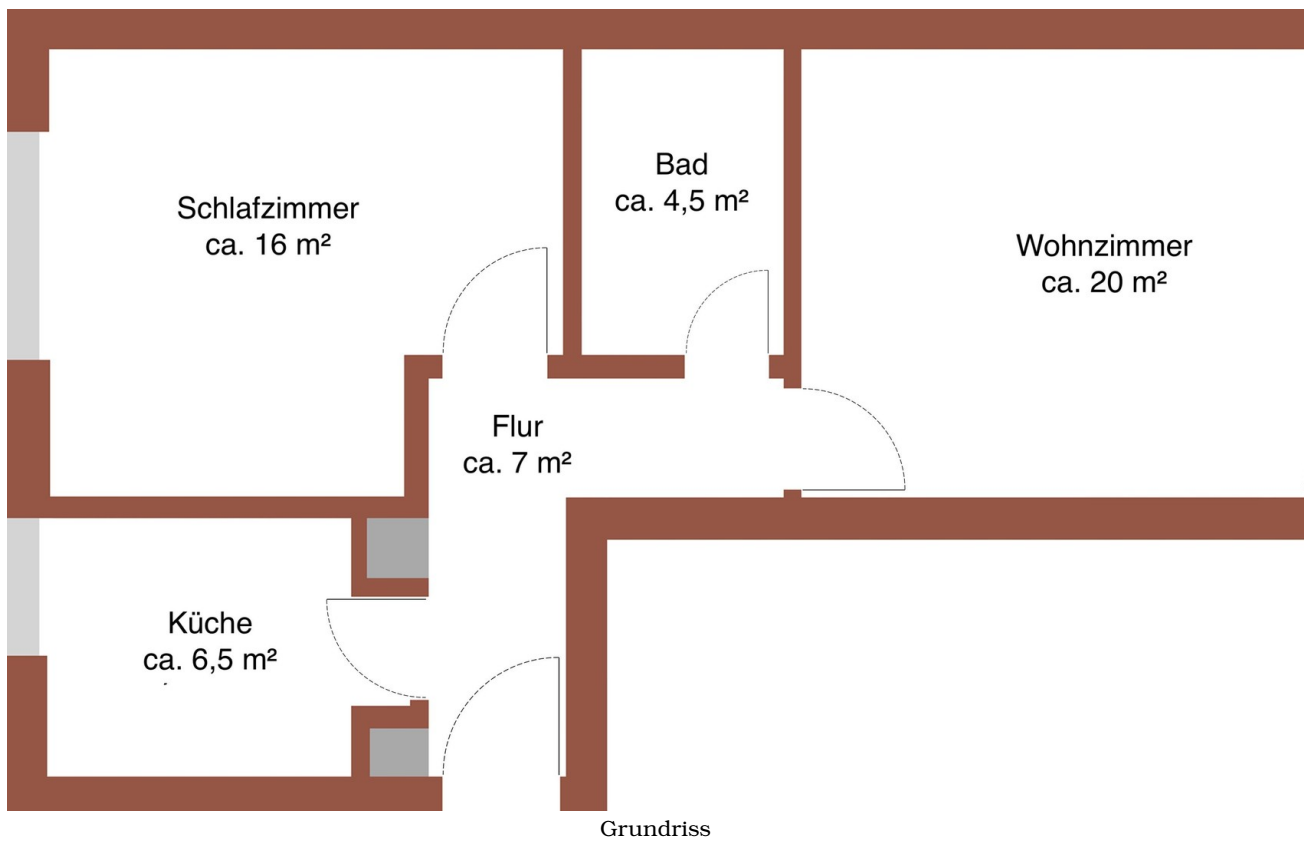


Stellplatz leer



Wallbox Steckdose Radhalterung

Exposé - Grundrisse



Grundriss