

Exposé

Wohnung in München

Untermenzing - solide Kapitalanlage in ruhiger Wohnlage



Objekt-Nr. OM-455245

Wohnung

Verkauf: **299.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Kantor

80997 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Hausgeld mtl.	276 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	38,90 m ²	Etage	1. OG
Nutzfläche	44,40 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und modernisierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Nebenstraße im beliebten Münchner Stadtteil Untermenzing. Mit einer Wohnfläche von ca. 38,9 m² überzeugt die Wohnung durch ihren durchdachten Grundriss, helle Räume sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und wird durch ein großes Fensterelement mit viel Tageslicht versorgt. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon mit Blick ins Grüne bzw. in den ruhigen Gartenbereich – ein idealer Ort zum Entspannen.

Besonders hervorzuheben sind die separate Küche sowie das Badezimmer, die jeweils über ein eigenes Fenster verfügen und somit natürlich belichtet und gut belüftet sind. Das Bad ist mit einer Dusche ausgestattet. Die Wohnung wurde modernisiert und präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Laminatböden sorgen für eine wohnliche Atmosphäre.

Das im Jahr 1969 errichtete Gebäude wird über eine Gas-Zentralheizung beheizt. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie die Mitnutzung eines Waschkellers.

Die Wohnung ist derzeit bewohnt und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger (derzeit ca. 3% Mietrendite).

Die ruhige Wohnlage in Untermenzing kombiniert angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die S-Bahn-Station Untermenzing ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Grandauerstraße im beliebten Münchner Stadtteil Untermenzing – einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im Westen der Landeshauptstadt. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern, viel Grün sowie einer angenehmen Nachbarschaft und bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Untermenzing zählt zu den gefragten Wohnlagen Münchens und verbindet ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Restaurants sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die S-Bahn-Station Untermenzing ist in weniger als 10 Gehminuten erreichbar und bietet eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt. Auch mehrere Buslinien befinden sich in der Umgebung. Mit dem Auto besteht eine gute Anbindung an die A8 sowie den Mittleren Ring.

Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die nahegelegene Würm, weitläufige Grünflächen sowie verschiedene Rad- und Spazierwege laden zu Freizeitaktivitäten im Grünen ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der urbanen Nähe zur Münchner Innenstadt.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert macht Untermenzing besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	192,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Hauseingang

Exposé - Galerie



Flur



Hintereingang

Exposé - Galerie



Vorgarten



Blick vom Balkon

Exposé - Galerie



Bad



Schlafbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Küche

Exposé - Grundrisse

