

Exposé

Wohnung in München

Sehr ruhige und sehr gut geschnittene 111 qm 3-Zimmer-Wohnung in Alt-Laim, wunderschöner Ausblick



Objekt-Nr. **OM-456763**

Wohnung

Verkauf: **1.099.000 €**

Ansprechpartner:
Matthias Wölfel

Camerloherstr. 124
80689 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	111,03 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,49 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	481 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese außergewöhnlich schöne, sehr nachgefragte und nur selten angebotene 3-Zimmer Wohnung im besten Alt-Laim. Sie liegt in einem besonders ruhigen Teil der Camerloherstraße zwischen Geyerspergerstraße und Agricolastraße und befindet sich im ersten Stock eines sehr gepflegten und hauptsächlich von Eigentümern bewohnten 9-Parteien-Hauses ohne Aufzug. Die Hausgemeinschaft ist sehr nett und rücksichtsvoll, was das Leben in dieser kleinen Anlage äußerst angenehm macht. Das Haus liegt auf einem großen und grünen Grundstück, der Gemeinschaftsgarten darf von allen Parteien genutzt werden. Der Wohnzimmerbalkon ist Richtung Süden, der zweite Balkon Richtung Westen ausgerichtet, die Wohnung ist daher sehr hell und strahlt eine angenehme Atmosphäre aus. Die Aussicht ist im positivsten Sinne untypisch für eine Stadtwohnung, da man auf die ruhige Camerloherstraße und die grünen Gärten der Nachbargrundstücke schaut. Die Camerloherstraße ist keine Durchgangsstraße, weswegen die Lage der Wohnung äußerst verkehrsarm und ruhig ist.

Das Gebäude wurde 2025 aufwändig teilsaniert, d.h. das Dach, die Heizung und die Deckenverkleidung der Tiefgarage wurden hochwertig für ca. €400.000 komplett erneuert.

Die Wohnung selbst verfügt über drei geräumige Zimmer, wobei das Wohnzimmer Richtung Süden, das erste Schlafzimmer Richtung Westen und das zweite Schlafzimmer Richtung Norden zum ruhigen Garten der Anlage ausgerichtet ist. Die Wohnung ist bis auf die Küche sowie das Bad und die Toilette (beide Räume sind getrennt) mit einem sehr schönen dunklen Parkettboden ausgestattet. Eine umfangreiche Renovierung der Wände und Türen sowie das Anbringen neuer Steckdosen und Schalter wurde gerade abgeschlossen. Die moderne Einbauküche erhält der Käufer kostenlos dazu.

Aufgrund der ruhigen Lage findet man zumeist einen Parkplatz vor der Tür. Trotzdem verfügt das Haus zusätzlich über eine Tiefgarage mit mehreren Einzelstellplätzen, wo Ihr Auto auch im kalten Winter auf Ihrem eigenen Parkplatz gesichert abgestellt werden kann.

Wenn es dann doch etwas mehr Trubel und Stadtleben sein soll, so ist das im aufstrebenden und trendigen Laim kein Problem. Man geht einfach ein paar Minuten Richtung Fürstenriederstraße, wo man allerhand trendige Restaurants, Cafés aber auch traditionelle Gasthöfe findet. Auch das angesagte Westend mit seinem vielfältigen Szeneleben ist nicht weit weg.

Die U-Bahn-Haltestelle Laimer Platz (U5) liegt ca. 300 m entfernt, eine neue U-Bahn Haltestelle wird aktuell auf der Gotthardstraße gebaut und bald fertiggestellt, was die Lage der Wohnung noch zentraler macht, als sie es schon ist. Zusätzlich fahren diverse Busse und Trambahnen in unmittelbarer Nähe, um Sie auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln dorthin zu bringen, wohin Sie wollen.

Ein Kindergarten und verschiedene Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Der St. Ulrich Kindergarten, die Grundschule Von-der-Pforten, die Fürstenrieder Grund- und Mittelschule liegen in nächster Nähe. Auch über die Stadtgrenzen bekannte Schulen wie das Erasmus-Grasser-Gymnasium und das Ludwigs-Gymnasium, sind im nicht weit entfernten Hadern schnell zu erreichen.

In unmittelbarer Umgebung gibt es dazu noch viele Supermärkte, diverse Metzger und Bäcker. Auch die ärztliche Versorgung ist durch das auf der Fürstenrieder Straße gelegene Ärztehaus sowie zahlreiche weitere Arztpraxen gesichert.

Laim, insbesondere Alt-Laim, gehört zu den trendigsten und nachgefragtesten Stadtteilen Münchens, da man hier Stadtlair mit dem ruhigem Leben im Grünen bestens verbinden kann. Kurzum, junge Familien und trendige Hipster sind hier bestens aufgehoben und fühlen sich sehr wohl.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, in jedem Raum befindet sich mindestens ein Heizkörper. Die beiden Balkone sind in Richtung Süden und Westen ausgerichtet, d.h. sie können fast den ganzen Tag lang die Sonne genießen.

Fußboden:
Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich nicht weit entfernt von der Fürstenriederstraße und der Gotthardstraße, wo sowohl sehr viele Ärzte als auch Apotheken, Supermärkte, Metzger und sonstige Einkaufsmöglichkeiten zu finden sind. Auch gastronomisch hat Laim einiges in unmittelbarer Nähe zu bieten. Neben typisch bayerischen Gaststätten befinden sich auch griechische, kroatische und asiatische Restaurants in der Nähe, weswegen man sich kulinarisch verwöhnen lassen kann, ohne zu weit fahren zu müssen.

Der Landschaftspark Pasing-Blumenau befindet sich in Fußreichweite, der äußerst bekannte und schöne Westpark ist mit dem Fahrrad ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen. Der über die Stadtgrenzen München hinaus bekannte Hirschgarten mit seinem wunderschönen Biergarten ist mit dem Fahrrad aber auch zu Fuß gut erreichbar, das seit vielen Jahrzehnten für seine ausgezeichneten Kuchen- und Tortenkreationen sowie sein exzellentes Eis bekannte Café Detterbeck kann in wenigen Minuten zu Fuß besucht werden.

Das Westbad befindet sich ebenfalls nicht weit entfernt und kann ebenfalls zu Fuß oder mit dem Fahrrad schnell erreicht werden.

Die Autobahnen A95 Richtung Garmisch und die A96 Richtung Lindau liegen nicht weit entfernt, sodass man im Sommer schnell zum wunderschönen Starnberger See, Ammersee oder Wörthsee gelangt. Wer Richtung Augsburg oder Stuttgart fahren möchte, ist zügig auf der A8. Der Mittlere Ring und die Autobahn A9 Richtung Nürnberg sind auch schnell erreicht, besser geht es fast nicht. Wenn man mal aus Laim heraus möchte, so findet man nicht weit entfernt die Pasinger Arcaden, ein Einkaufszentrum mit allem, was man sich zum Shoppen wünscht. Die Wies'n mit dem weltbekannten Oktoberfest ist ebenfalls nicht weit weg, die Innenstadt ist auch gut und schnell erreichbar. Für den Besuch des Schlosses Nymphenburg mit seinem wunderschönen Schlosspark muss man gerade mal 4 km zurücklegen und schon kann den Spuren von König Ludwig folgen. Laim ist ein tolles, trendiges und zentral gelegenes Viertel und bietet alles was Freude macht. Insbesondere Alt-Laim mit seinen wunderschönen Villen und Grünflächen ist ein Stadtteil zum Verlieben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	114,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südseite Haus von rechts

Exposé - Galerie



Südseite Haus von links



Wohnzimmer Richtung Balkon



Wohnzimmer geöffnete Balkontür

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Richtung Tür



Schlafzimmer Blick auf Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 Wand



Schlafzimmer 2 Fenster

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Blick von Tür



Küche



Küche linke Seite

Exposé - Galerie



Bad

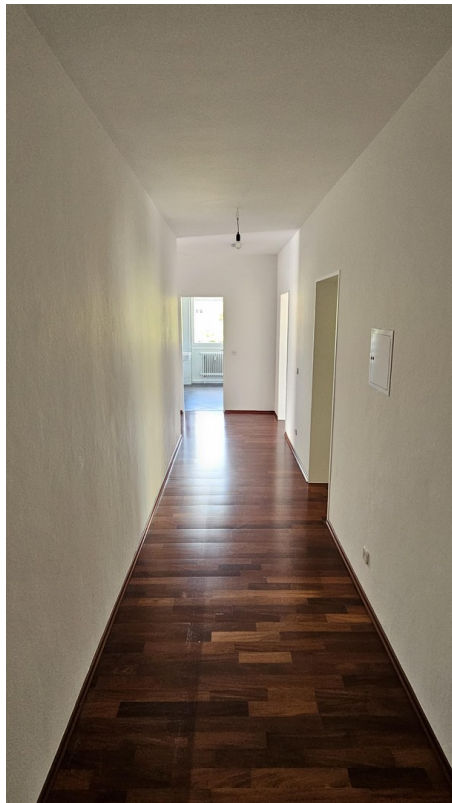


Bad linke Seite

Exposé - Galerie



Flur Blick auf Eingang



Flur Blick vom Eingang

Exposé - Galerie



Flur Garderobe



Flur Bereich vor Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Toilette vom Flur



Toilette

Exposé - Galerie



Südbalkon



Ausblick Südbalkon links

Exposé - Galerie



Ausblick Südbalkon rechts



Westbalkon

Exposé - Galerie



Ausblick Westbalkon links



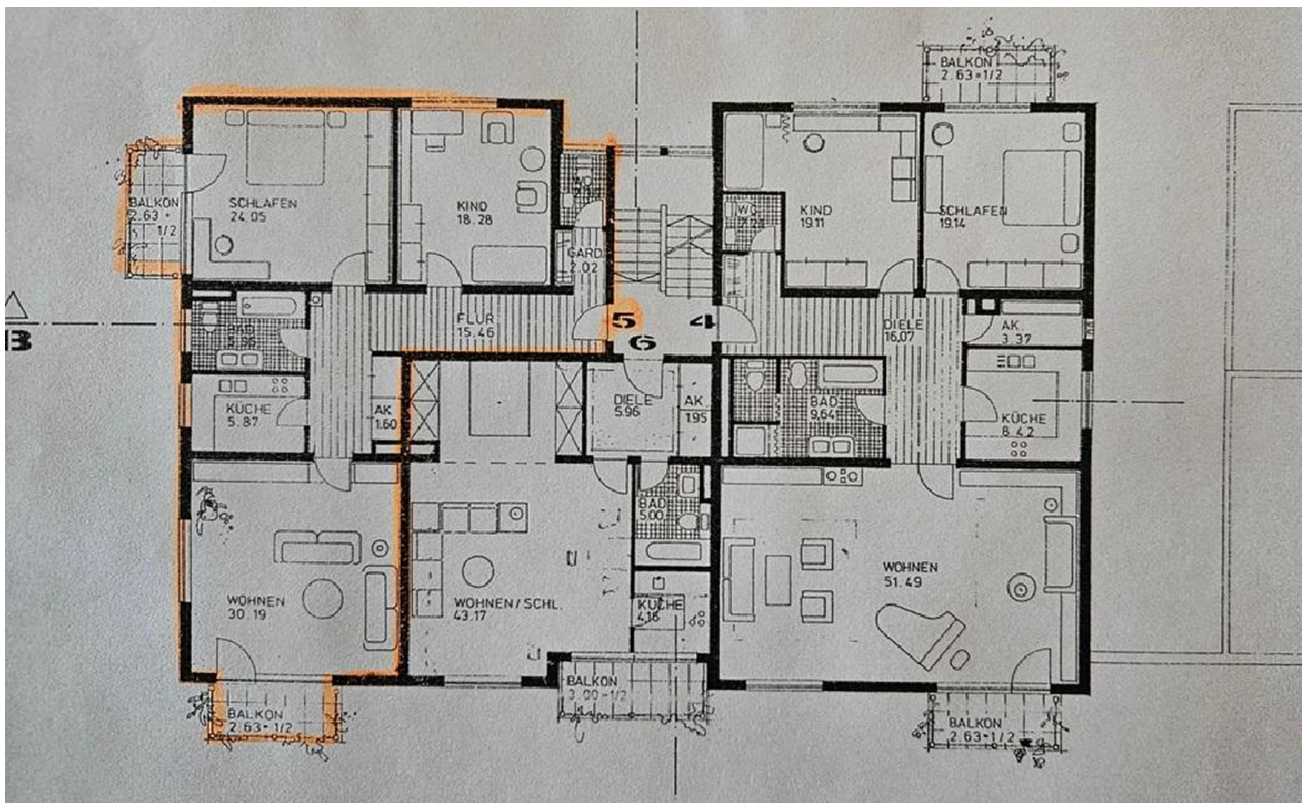
Ausblick Westbalkon geradeaus

Exposé - Galerie



Neue Steckdosen und Schalter

Exposé - Grundrisse



Grundriss Whg Camerloherstraße