

# Exposé

## Wohnung in München

**Erstbezug nach Kernsanierung vom Architekten | Loggia  
+ EBK | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-457209

### Wohnung

Verkauf: **459.000 €**

81673 München  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |              |                     |
|---------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr       | 1962                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen        | 4                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer        | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche    | 54,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger | Öl                   | Etage        | 1. OG               |
| Hausgeld mtl. | 350 €                | Heizung      | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung im Hochparterre wurde vom Eigentümer – einem eingetragenen Architekten der Bayerischen Architektenkammer – von Grund auf kernsaniert. Das Ergebnis: ein durchdachter Grundriss mit hochwertiger Ausstattung, bei dem jedes Detail bewusst gewählt wurde.

Der offene Wohn- und Küchenbereich verbindet sich über eine bodentiefe Verglasung mit der großzügigen Loggia und schafft ein helles, fließendes Raumgefühl. Im Schlafzimmer bieten eine Glastrennwand und eine integrierte Office-Nische sowohl Privatsphäre als auch Flexibilität für modernes Arbeiten. Das Bad ist mit italienischem Feinsteinzeug im Großformat, schwarzen Hansgrohe-Unterputzarmaturen und einer Regendusche mit beleuchteter Nische ausgestattet.

Das Gebäude selbst befindet sich aktuell in einer umfassenden Sanierung: Im Frühjahr 2026 hat die Eigentümergemeinschaft eine vollständige Balkonsanierung inklusive Fassadenarbeiten beschlossen. Die auf diese Wohnung entfallende Sonderumlage wird vom Verkäufer vollständig übernommen. Der Käufer erwirbt damit ein frisch saniertes Apartment in einem Gebäude, das nach Abschluss der Arbeiten (voraussichtlich Herbst 2026) auch von außen in neuem Zustand sein wird.

Die Wohnung selbst wurde mit neuen Fenstern (Doppelverglasung, BJ 2026), neuer Elektrik und hochwertigem Parkettboden auf einen zeitgemäßen Stand gebracht.

## Ausstattung

### ERSTBEZUG NACH KERNSANIERUNG

Komplettsanierung 2025 unter architektonischer Eigenleitung. Neue Elektrik, neue Fenster, neues Bad, neue Böden – es wurde nichts überstrichen, sondern alles von Grund auf erneuert.

### GRUNDRISS VOM ARCHITEKTEN

Durchdachte Raumaufteilung mit offenem Wohnbereich, separatem Schlafzimmer, integrierter Office-Nische und großzügiger Loggia. Jeder Quadratmeter ist effizient genutzt.

### GEBÄUDESANIERUNG 2026 – BEZAHLT

Die WEG hat eine Komplettsanierung der Balkone und Fassade beschlossen. Die auf diese Wohnung entfallende Sonderumlage wird vom Verkäufer vollständig übernommen. Der Käufer profitiert ohne Zusatzkosten.

### LAGE BERG AM LAIM

U2 Josephsburg in 300 m. Tram 21 und 19 fußläufig. Werksviertel, Ostpark und Ostbahnhof in direkter Nähe. Ruhige Wohnstraße mit grünem Innenhof.

### BODEN

Echtholz-Landhausdielen in Wohn- und Schlafbereich. Italienisches Feinsteinzeug (60×60 cm) im Bad, alle Außenecken auf Gehrung geschnitten.

### FENSTER

Sämtliche Fenster und Balkontüren 2026 erneuert – Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung.

### ELEKTRIK

Vollständig erneuert inkl. neuem Sicherungskasten. Schalterserie Busch-Jaeger Future Linear in Seidenweiß matt. Durchdachtes Lichtkonzept mit Smart-Home-Vorbereitung und überdurchschnittlicher Anzahl an Steckdosen.

### DESIGN-BAD

Mineralguss-Waschtisch, spülrandloses WC mit Absenkautomatik, Hansgrohe-Armaturen in Mattschwarz (Unterputz), Regendusche mit beleuchteter Nische, Handtuchheizkörper.

EXTRA HOHE TÜREN

Raumhohe Innentüren für ein großzügiges Wohngefühl.

PROVISIONSFREI

Direktverkauf vom Eigentümer – keine Maklerkosten.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller

## Lage

Berg am Laim gehört zu den Münchner Stadtteilen, die in den letzten Jahren eine spürbare Aufwertung erfahren haben. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Wohnstraße mit grünem Innenhof – und trotzdem nur 300 Meter von der U2 Josephsburg entfernt.

In wenigen Minuten erreicht man das Werksviertel mit seinen Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten. Der Ostpark bietet Naherholung direkt um die Ecke. Über den Ostbahnhof und die A94 sind Innenstadt, Messe und Flughafen schnell erreichbar.

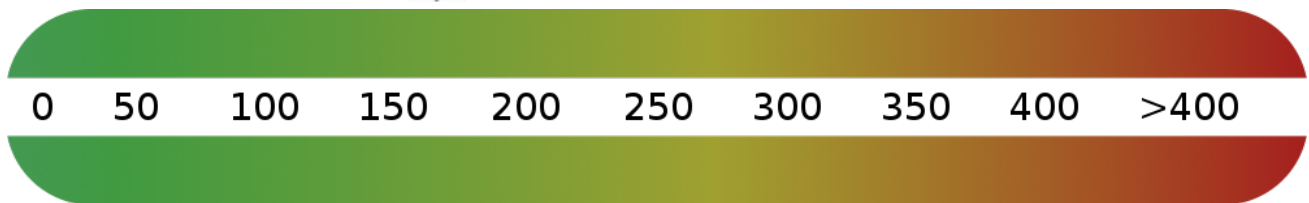
Das Umfeld bietet alles für den Alltag: REWE und Rossmann in 400 m, Bäckereien, Schulen und Kitas fußläufig. Die Kombination aus zentraler Anbindung und ruhiger Wohnlage macht Berg am Laim besonders für Berufstätige und junge Paare attraktiv.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp         | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum          | bis 30. April 2014            |
| Energieverbrauchskennwert | 168,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Warmwasser enthalten      | Ja                            |



## Exposé - Galerie

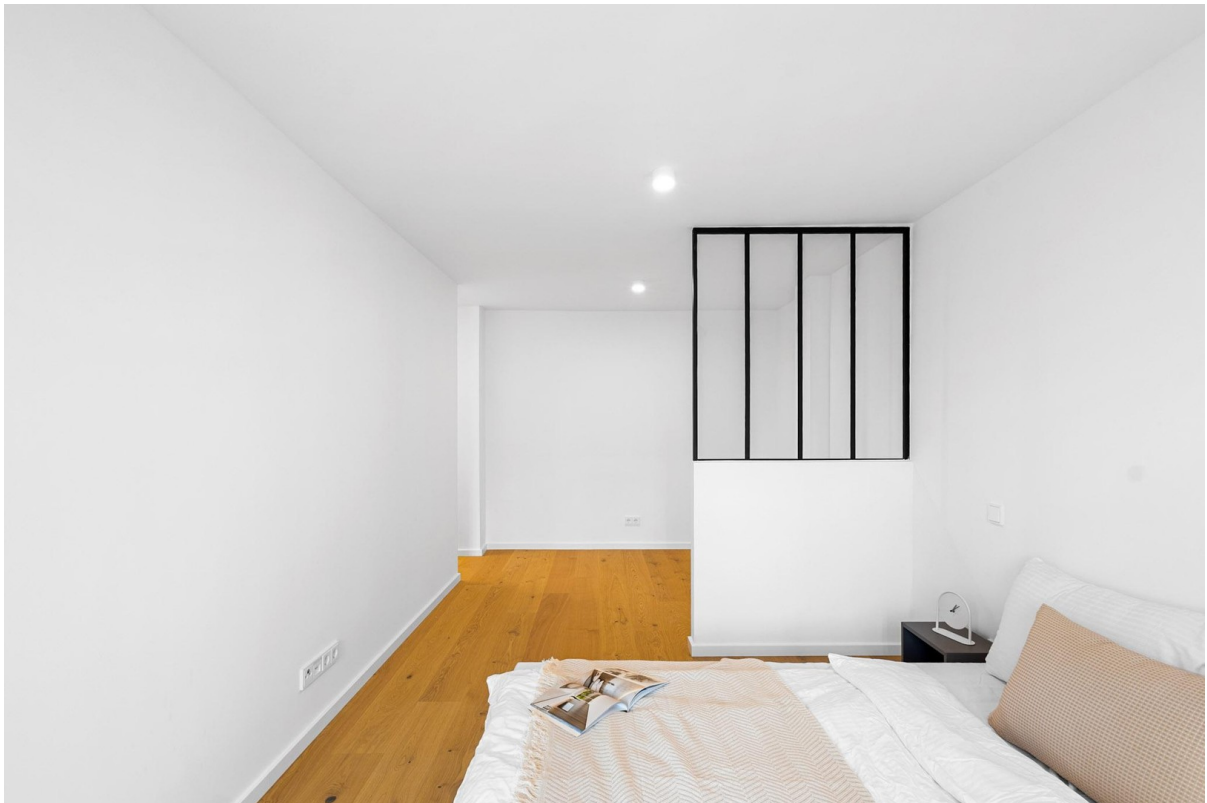


Wohnen

# Exposé - Galerie



Homeoffice



Schlafen

# Exposé - Galerie



Diele



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Duschnische

# Exposé - Galerie



Küche



Loggia

# Exposé - Galerie



Aussicht Loggia



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss