

Exposé

Wohnung in München

Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz – Erbpacht



Objekt-Nr. OM-460071

Wohnung

Verkauf: **437.000 €**

Ansprechpartner:
Moritz Beisle

81737 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1992	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	266 €	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	sofort	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese stilvoll sanierte 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger und naturnaher Lage direkt am Hachinger Bach im beliebten Münchner Süden. Die Umgebung verbindet entspanntes Wohnen im Grünen mit einer hervorragenden Anbindung an die Münchner Innenstadt.

Die Wohnung wurde umfassend und hochwertig modernisiert und wird als Erstbezug nach Renovierung vollständig möbliert verkauft. Das durchdachte Interior-Konzept überzeugt mit stilvollen Möbeln, maßgefertigten Einbauschränken in Schlaf- und Wohnbereichen sowie hochwertigen Materialien und viel Stauraum.

Auf ca. 75 m² Wohnfläche bietet die Immobilie drei vielseitig nutzbare Zimmer mit offenem und modernem Wohngefühl. Besonders hervorzuheben sind das exklusiv neu gestaltete Badezimmer mit großer Regendusche und italienischen Design-Armaturen sowie die hochwertige Einbauküche. Edler Echtholz-Eiche Hybridboden sorgt in den Wohnräumen für eine warme und elegante Atmosphäre.

Ein sonniger Balkon mit hochwertigen Douglasie-Terrassendielen lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein Duplexstellplatz für komfortables Parken. Die Wohnanlage wird professionell betreut inklusive Hausreinigung und Winterdienst.

Die Immobilie befindet sich auf einem Erbbaugrundstück. Der Erbbauvertrag läuft noch bis zum 31.12.2065, der monatliche Erbbauzins beträgt 174 €. Bei einem Heimfall am Ende der Vertragslaufzeit gibt es keine Entschädigung für die Wohnungseigentümer.

Modernisierungen am Gebäude erfolgten zuletzt 2021 mit der Erneuerung der Heizungsanlage sowie 2022 durch die Installation einer Photovoltaikanlage für den Allgemeinstrom. Das monatliche Hausgeld beläuft sich auf ca. 266 €.

Highlights:

- Erbbauvertrag bis 31.12.2065 (monatlicher Erbbauzins 174 €)
- Modernisierung der Heizungs- und Photovoltaikanlage in den Jahren 2021/22
- Ruhige und dennoch zentrale Wohnlage in München mit idealer Infrastruktur
- Hochwertig und modern saniertes Badezimmer mit großformatigen Fliesen
- Exklusive Einbauküche in modernem Design
- Edler Innenausbau mit maßgefertigten Einbauschränken
- Hochwertiger Echtholz-Eiche Hybridboden „Star Wood“ von Skema
- Sonniger Balkon mit stilvollen Douglasie-Terrassendielen
- Hochwertig ausgestattet, komplett möbliert und sofort bezugsbereit – alle Möbel inklusive.
- Praktisches Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Duplex-Stellplatz für komfortables Parken und gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gepflegte Wohnanlage inklusive Hausreinigung und Winterdienst

Ausstattung

Die Wohnung wurde mit viel Liebe zum Detail umfassend und hochwertig renoviert und überzeugt durch ein stimmiges, modernes Wohnkonzept. Edle Materialien, maßgefertigte Einbauschränke sowie eine durchdachte Lichtgestaltung schaffen ein exklusives

Wohnambiente. Der hochwertige Echtholz-Eiche Hybridboden verleiht den Räumen eine warme und elegante Atmosphäre.

Das stilvolle Designbad verfügt über großformatige Fliesen, eine großzügige Walk-in-Regendusche sowie exklusive Armaturen des italienischen Markenherstellers Fratelli Frattini. Die moderne Einbauküche wurde neu installiert und ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet.

Besonders hervorzuheben ist die vollständige Möblierung: Sämtliche Möbel und maßangefertigten Einbauten sind im Kaufpreis enthalten, sodass die Wohnung sofort bezugsfertig ist.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Naturnahes Wohnen in besonderer Lage: Direkt am Hachinger Bach und eingebettet in viel Grün genießen Sie ein ruhiges Wohnumfeld mit gemeinschaftlichem Garten mit Spielplatz. Die Wohnung ist bequem über die Tiefgarage mit Duplex-Stellplatz oder über einen ruhig gelegenen, grün eingefassten Fußweg erreichbar. Ein gemütlicher Balkon im Grünen lädt zusätzlich dazu ein, entspannte Stunden in ruhiger Atmosphäre zu genießen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Essbereich

Exposé - Galerie



Essbereich



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Balkon



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Einbauschränke im Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Detail Nische



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Essbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss Skizze