

Exposé

Wohnung in München

Voll Möblierte und helle Wohnung 3-Zimmer mit Balkon | 1. OG



Objekt-Nr. OM-460758

Wohnung

Vermietung: **1.880 € + NK**

Ansprechpartner:
Cansu Okcu

Polkostraße 38a
81245 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	75,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	320 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	5.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle und geschmackvoll eingerichtete 3-Zimmer-Wohnung mit 75 m² bietet alles, was man sich von einem modernen Zuhause wünscht – und noch mehr.

Der praktische Grundriss sorgt für ein angenehmes Raumgefühl. Das großzügige Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein: Das bequeme L-förmige Schlafsofa lässt sich im Handumdrehen zu einem komfortablen Doppelbett umfunktionieren. Vom Wohnzimmer gelangt man direkt auf den sonnigen Balkon mit Blick in den ruhigen, grünen Garten.

Beide Schlafzimmer sind vollständig ausgestattet. Das Hauptschlafzimmer bietet ein geräumiges Doppelbett (160×200 cm). Das zweite Zimmer wurde komplett neu eingerichtet – alle Möbel werden zum ersten Mal benutzt – und verfügt über ein großzügiges Einzelbett (140×200 cm), das sich auch als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer nutzen lässt.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus 3 Wohneinheiten – pro Etage eine Wohnung – und wird von einer professionellen Reinigungsfirma regelmäßig gepflegt. Ein eigener Keller (ca. 5 m²) rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist sofort einzugsbereit.

Ausstattung

WOHNZIMMER (25,32 m²):

- L-förmiges Schlafsofa (burgunderrot) – ausklappbar als Doppelbett
- Esstisch mit 4 Stühlen
- Flat-TV auf Schrankwand/Bücherregal
- Echter Parkettboden, 3 große Fenster
- Direkter Zugang zum Balkon

HAUPTSCHLAFZIMMER (13,28 m²):

- Doppelbett 160×200 cm mit Matratze
- Großer Kleiderschrank mit Spiegel und Garderobe
- Nachttisch mit Tischlampe
- Schreibtisch mit Stuhl
- Echter Parkettboden, Fenster mit Gartenblick

KINDER-/GÄSTEZIMMER – komplett neu eingerichtet (12,40 m²):

- Bett 140×200 cm mit Matratze (brandneu, Erstbenutzung)
- Kleiderschrank (neu)
- Schreibtisch mit Stuhl
- Echter Parkettboden
- Bett und Schrank sind brandneu – der erste Mieter genießt sie wie neu

KÜCHE (5,74 m²) – voll ausgestattet:

- Glaskeramik-Kochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube
- Geschirrspüler, Kühlschrank

- Mikrowelle, Kaffeemaschine
- Komplettes Geschirr, Besteck, Töpfe und Pfannen
- Gläser, Tassen und alle Küchenutensilien
- Ausreichend Ober- und Unterschränke

DIELE / EINGANGSBEREICH (7,79 m²):

- Geräumiger Eingangsbereich mit Fliesenboden
- Garderobenschrank
- Ganzkörperspiegel
- Übersichtlicher Übergang zu allen Zimmern

BAD (4,49 m²):

- Badewanne, Waschtisch mit Unterschrank
- Spiegelschrank, WC, Handtuchhalter

GÄSTE-WC (1,75 m²):

- Separates WC mit Waschbecken und Spiegel

BALKON (3,88 m²):

- Gefliest, sonnige Ausrichtung, Blick in den grünen Garten

KELLER:

- Privater Kellerabteil ca. 5 m²

HAUSHALTSGERÄTE & EXTRAS:

- Staubsauger
- Bügelbrett und Bügeleisen

WASCHKELLER (Erdgeschoss/Untergeschoss):

- Eigene Waschmaschine und Wäschetrockner im Waschkeller des Hauses
- Exklusiv für diese Wohnung nutzbar

WEITERES:

- Zentralheizung, Rollläden
- Echter Parkettboden in Wohn- und Schlafräumen
- Fliesenboden in allen Nassräumen
- Gemeinschaftsflächen professionell gereinigt

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

- Vollmöbliert vermietet – alle abgebildeten Möbel und Einrichtungsgegenstände sind inklusive
- Eigene Waschmaschine und Wäschetrockner im Waschkeller inklusive

- Keller ca. 5 m² inklusive
- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Kaltmiete: 1.880 € | Nebenkosten: 320 € | Warmmiete: 2.200 €
- Kautions: 5.000 €
- Mindestmietdauer: 6 Monate
- Strom und Internet/WLAN werden vom Mieter selbst angemeldet und getragen
- Parkplatz: kein privater Stellplatz vorhanden; kostenfreies Parken auf der Straße direkt vor dem Haus möglich
- Keine Haustiere erlaubt
- Nichtraucher-Wohnung – Rauchen in der Wohnung nicht gestattet
- Besichtigungen gerne nach Vereinbarung

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Polkostraße, 81245 München-Obermenzing – einem der begehrtesten und angenehmsten Wohnviertel im Münchner Westen.

ÖFFENTLICHER NAHVERKEHR – HERVORRAGEND:

Die Bushaltestelle ist in nur 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort gelangt man in nur 3 Stationen direkt nach Pasing – einem der wichtigsten S-Bahn-Knotenpunkte Münchens. Von Pasing aus sind alle S-Bahn-Linien, Busse und weitere Verbindungen in die gesamte Stadt und den Großraum München problemlos erreichbar. Bis zum Pasinger Marienplatz sind es ebenfalls nur 4 Bus-Stationen.

AUTOBAHN – DIREKTE ANBINDUNG:

Ein weiterer großer Vorteil: Die Autobahn ist direkt und ohne Stadtverkehr erreichbar. Wer mit dem Auto pendelt oder regelmäßig reist, schätzt diese einzigartige Kombination aus ruhiger Wohnlage und optimaler Verkehrsanbindung.

ALLTAG – ALLES VOR DER TÜR:

Für die täglichen Einkäufe steht in unmittelbarer Fußnähe zur Verfügung. Cafés, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind ebenfalls fußläufig erreichbar – kurze Wege im echten Münchner Kiez-Feeling.

FAMILIEN & KINDER:

Schulen und Kindertagesstätten (Kitas und Kinderkrippen) sind in der Nähe vorhanden. Der Stadtteil Pasing-Obermenzing gilt als besonders familienfreundlich.

NATUR & FREIZEIT:

Direkt in der Nähe fließt die Würm – ein idyllisches Naherholungsgebiet mit herrlichen Spazier- und Radwegen entlang des Flusses. Das historische Schloss Blütenburg mit seinen weitläufigen Grünanlagen ist zu Fuß erreichbar und lädt zum Verweilen ein. Für gesellige Abende sorgt der nahe gelegene Biergarten.

Pasing-Obermenzing vereint das Beste zweier Welten: die Ruhe und Grüne eines echten Wohnviertels mit der vollen Anbindung einer Großstadt. Eine Adresse, die überzeugt.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Balkon

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinder-/Gästezimmer



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



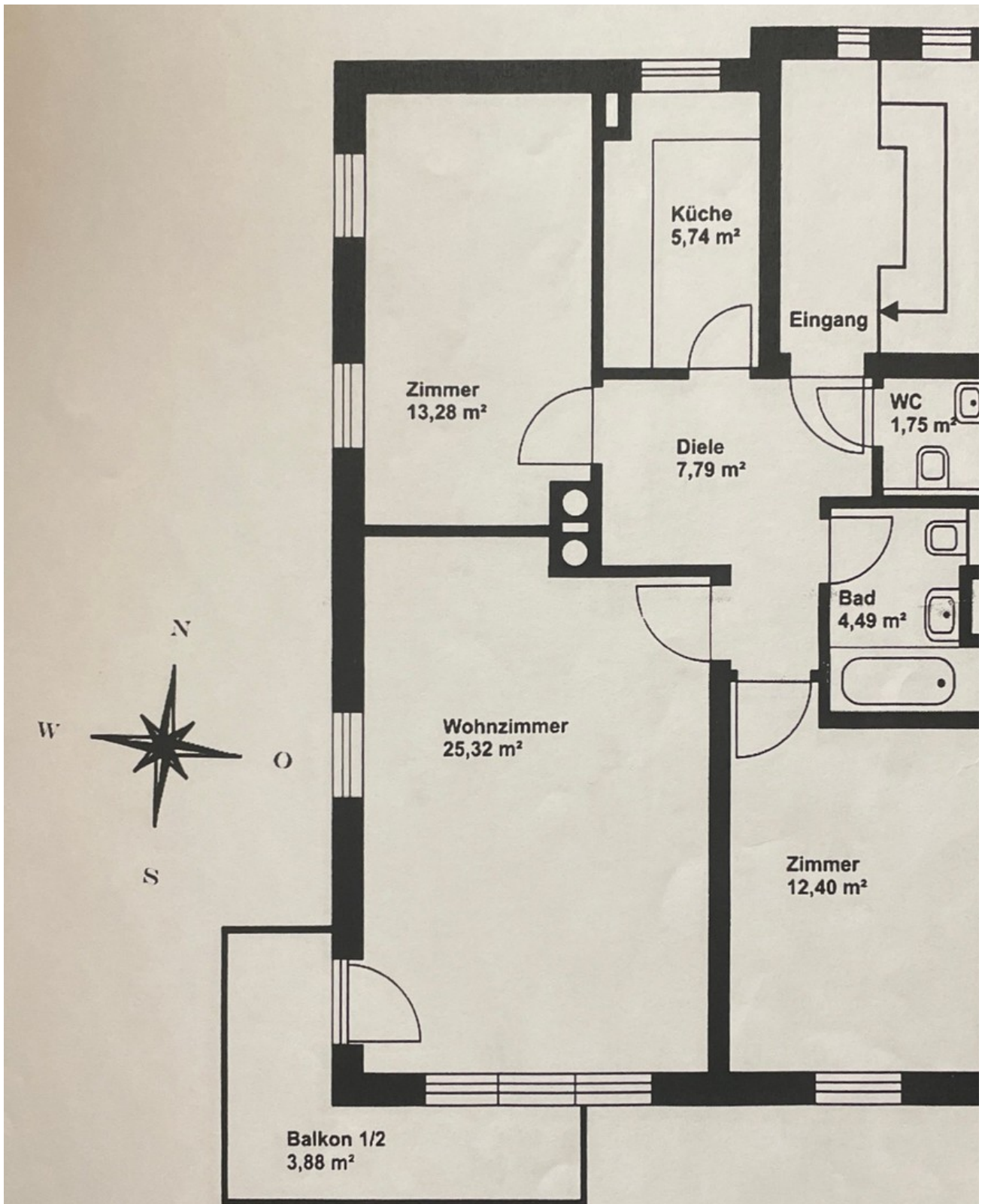
Gäste-WC

Exposé - Galerie



Diele / Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss