

Exposé

Wohnung in München

**Helle 2-Zimmer-Wohnung, ruhige Lage in Moosach,
Balkon mit Blick ins Grüne, möbliert übernehmbar**



Objekt-Nr. OM-461171

Wohnung

Verkauf: **429.000 €**

80992 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	55,40 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	356 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle, optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² liegt ruhig auf der Westseite direkt am grünen Simmerleinplatz in München-Moosach. Der sonnige Ostbalkon bietet einen freien Blick ins Grüne, morgens die ersten Sonnenstrahlen, und aus dem alten Baumbestand zwitschern fröhlich die Vögel zum Cappuccino. Hier gibt es keinen Straßenlärm. Eine ruhige Mikrolage, wie sie in München selten geworden ist.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus wurde 1975 erbaut, umfasst nur 16 Wohneinheiten und wird von einer soliden, gut organisierten Eigentümergemeinschaft geführt. Die Instandhaltungsrücklage liegt bei über 132.000 €, sodass künftige Modernisierungen am Gebäude bereits solide finanziert sind und das Risiko teurer Sonderumlagen entsprechend gering ausfällt. Das Hausgeld beträgt 356 € im Monat, davon fließen 75 € in die Rücklagen!

Ein Renovierungsstau besteht nicht, die Unterlagen zu den bereits erfolgten Modernisierungen liegen zur Besichtigung vor.

Die Wohnung profitiert im Gebäude perfekt von dem Thermoskannen-Prinzip.

Ein kleiner Flur führt in ein großzügiges Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon und unverbaubarem Blick ins Grüne. Auch das ca. 14 m² große Schlafzimmer sowie die mit einer Einbauküche ausgestattete Küche blicken auf den Simmerleinplatz. Der durchdachte Grundriss bietet zudem ein geräumiges Bad mit Dusche und Wanne, ein separates WC sowie eine praktische Garderobennische. Im Schlafzimmer wurde ein Einbauschränk in Schreinerqualität verbaut.

Auch das Gebäude überzeugt mit seiner wertbeständigen Architektur. Ein einladendes, weitläufiges Treppenhaus mit breiter, geschwungener Treppe empfängt die Bewohner, dazu gibt es eine Waschküche mit Miele-Geräten, zwei großzügige Trockenräume, einen Fahrradkeller sowie ein geräumiges, zur Wohnung gehörendes Kellerabteil.

Ausstattung

Die helle umfangreich renovierte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55 m² liegt ruhig in Westlage und verfügt über einen sonnigen Ostbalkon. Eine Einbauküche ist vorhanden, das Bad mit Dusche und Wanne wird durch ein separates WC ergänzt und wurde hochwertig im marokkanischen Stil renoviert; der aufgetragene Lehmputz sorgt für ein angenehmes, ausgeglichenes Raumklima. Im Schlafzimmer befindet sich ein Einbauschränk in Schreinerqualität. Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, ergänzt durch Fahrradkeller, Trockenräume und Waschküche.

Die Wohnung eignet sich sehr gut für junge Paare, oder andererseits als starke Kapitalanlage. Die hochwertige Möblierung kann auf Wunsch mit übernommen werden, sodass die Vermietung sofort und ohne Zwischeninvestition beginnen kann. Die erzielbare Marktmiete nennen wir Ihnen gerne bei einer persönlichen Besichtigung, die wir nur in Einzelterminen vergeben.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Art des Energieausweises: [Bedarfsausweis / Verbrauchsausweis]

Energiekennwert: kWh/(m²·a)

Wesentlicher Energieträger der Heizung:

Baujahr laut Energieausweis: 1975

Energieeffizienzklasse:

Lage

Den Bahnhof Moosach erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Dieser Verkehrsknoten ermöglicht es, den kompletten Alltag autofrei zu organisieren, denn im fußläufigen Umfeld finden Sie alle benötigten Einzelhandelsgeschäfte, Gastronomien, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Dienstleister.

Auch die Anbindung ist hervorragend. Die U3 bringt Sie direkt in die Innenstadt, der Marienplatz ist in 15 Minuten erreicht. Mit der S1 sind Sie in 30 Minuten am Flughafen München, die Tram 20 fährt Richtung Hauptbahnhof, und ein zentraler Busknotenpunkt mit mehreren Linien ergänzt das Angebot. Die Nachttram N20 sorgt rund um die Uhr für eine sichere Heimfahrt.

Gleich vier der bedeutendsten Erholungsräume Münchens liegen in kurzer Entfernung: der Olympiapark mit Sport, Konzerten, Events und Alpenblick, der Schlosspark Nymphenburg zum Spazieren, Laufen und winterlichen Schlittschuhlaufen, der Botanische Garten mit seiner Ruhe und Pflanzen aus aller Welt sowie die Angerlohe, ein urwüchsiger Hainbuchenwald, der in München einmalig ist.

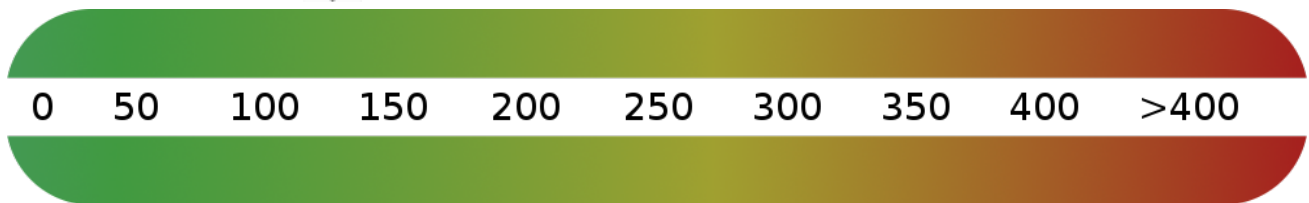
Moosach hat sich seinen bodenständigen Charakter bewahrt und sich, nicht zuletzt seit der U-Bahn-Anbindung 2010, zu einem stabilen, familienfreundlichen und bei Kapitalanlegern beliebten Viertel entwickelt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	128,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Treppenaufgang



Wohnungstür

Exposé - Galerie



Flur



Eingang

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick aus dem Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Essecke

Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Simmerleinplatz

Exposé - Galerie



Blick vom Balkon



Blick vom Balkon



Blick aus der Toilette

Exposé - Galerie



Flur Garderobe



Bad

Exposé - Galerie



Bad

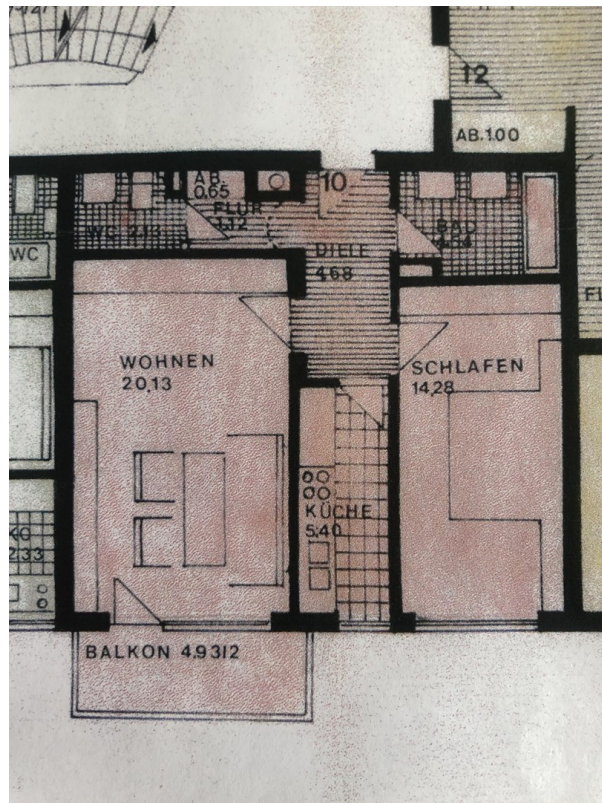


Bad

Exposé - Galerie

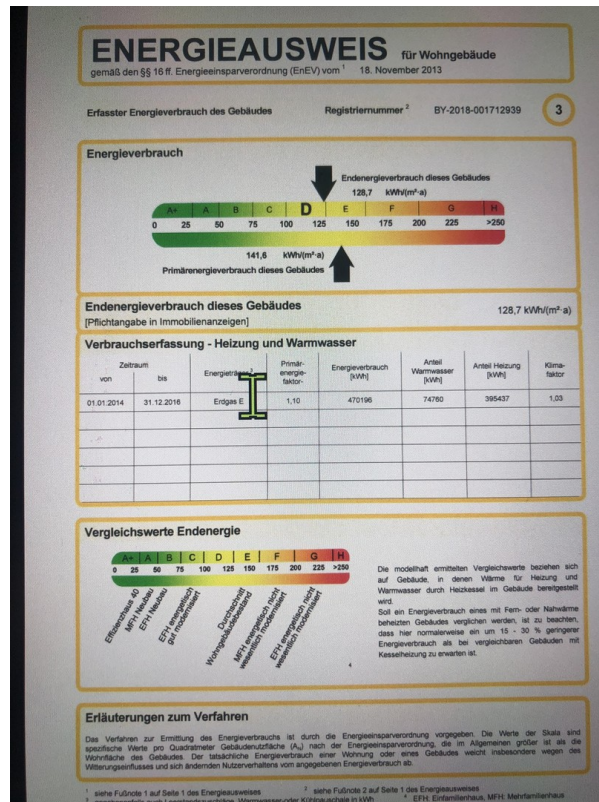


Bad

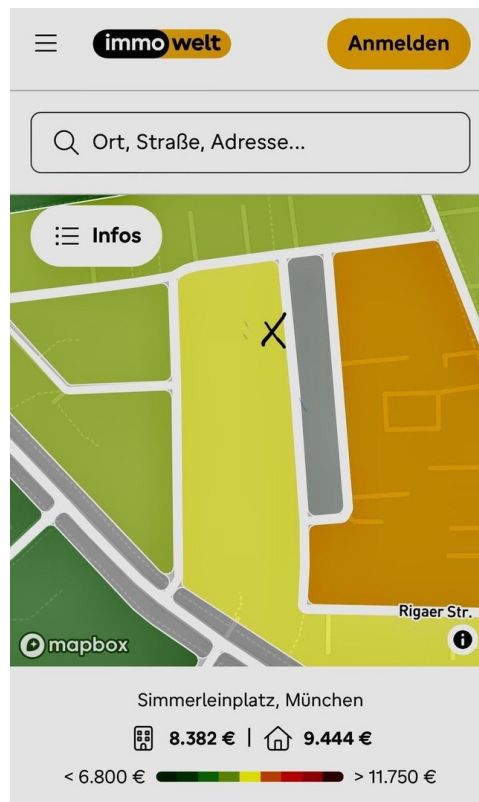


Grundriss

Exposé - Galerie



Energieausweis



Preiskarte