

# Exposé

## Wohnung in München

### Wunderschöne 3-Zi.-Whg. neu renoviert - frei oder als Kapitalanlage



Objekt-Nr. OM-463979

#### Wohnung

Verkauf: **548.000 €**

Ansprechpartner:  
Eveline Bothmann

81475 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1963	Hausgeld mtl.	265 €
Etagen	8	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	4,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Höher als 5. OG

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Unsere 3-Zimmerwohnung № 132 hat ca. 70m<sup>2</sup>, mit Balkon Richtung Osten liegt im 8. OG (mit Lift) einer sehr gepflegten Wohnanlage. Der Balkon bietet einen wunderschönen Ausblick über die Stadt.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde aufwendig renoviert, hochwertig ausgestattet und ist durch ihren praktischen Grundriss (keine Durchgangszimmer), sowohl für Eigenbezug als auch als Kapitalanlage bestens geeignet. Sie ist frei und kann sofort genutzt werden.

Die Wohnung vermittelt einen modernen Eindruck und wurde komplett in sehr gehobener Ausstattung renoviert.

Die Wohnung hat neue Kassetten-Zimmertüren. Die Wände sind verspachtelt und neu gestrichen, das komplett neue Bad verfügt über eine hochwertige Dusche, Waschbecken, Toilette sowie Platz für eine Waschmaschine und Trockner. Die jeweiligen Anschlüsse wurden bereits installiert.

Die großzügige Einbauküche mit Fenster verfügt über einen 4-Platten-Ceranherd, Abluftanlage, ein in der Arbeitsplatte eingearbeitetes Cernan-Schneidbrett, Spülmaschine, Spüle sowie über eine Kühl- und Gefrierkombination. Weiterhin ist in der Küche eine sehr praktische Küchentheke mit schönen neuen weißen Dreh-Barhockern installiert.

Die weißen Kunststofffenster verfügen alle über Jalousien.

Im Flur und im Bad wurde ein sehr schöner Fliesenboden neu verlegt.

Das Haus wurde im Jahr 1963 (Ziegelbau) erbaut und befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Die Heizung, das Dach sowie der Lift wurden bereits erneuert.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil. Die Wohnanlage wird von einem Hausmeister sehr gut betreut. Ein Energieausweis liegt vor. Der Energieverbrauchswert liegt bei 106 kWh/m<sup>2</sup> (grüner Bereich).

Die Wohnung wird provisionsfrei aus unserem Besitz verkauft.

## Lage

Die U-Bahn (U3 – Fürstenried West), sowie verschiedene Buslinien sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in direkter Umgebung. Die Wohnanlage ist von viel Grün umgeben und der nahe gelegene Forstenrieder Park sowie zahlreiche Kinderspielplätze, Kindergarten und verschiedene Schulen sind alle zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	106,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



Flur



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Ausblick

# Exposé - Galerie

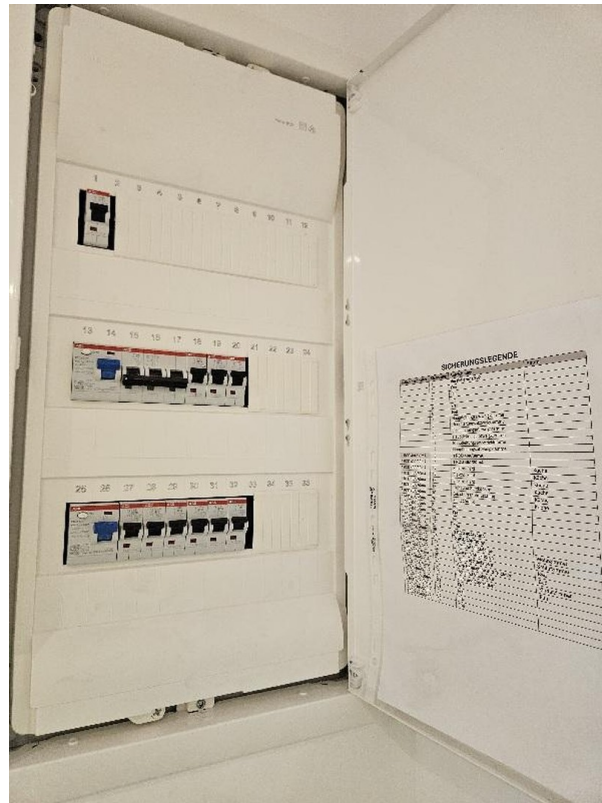


Küche



Eingang

# Exposé - Galerie

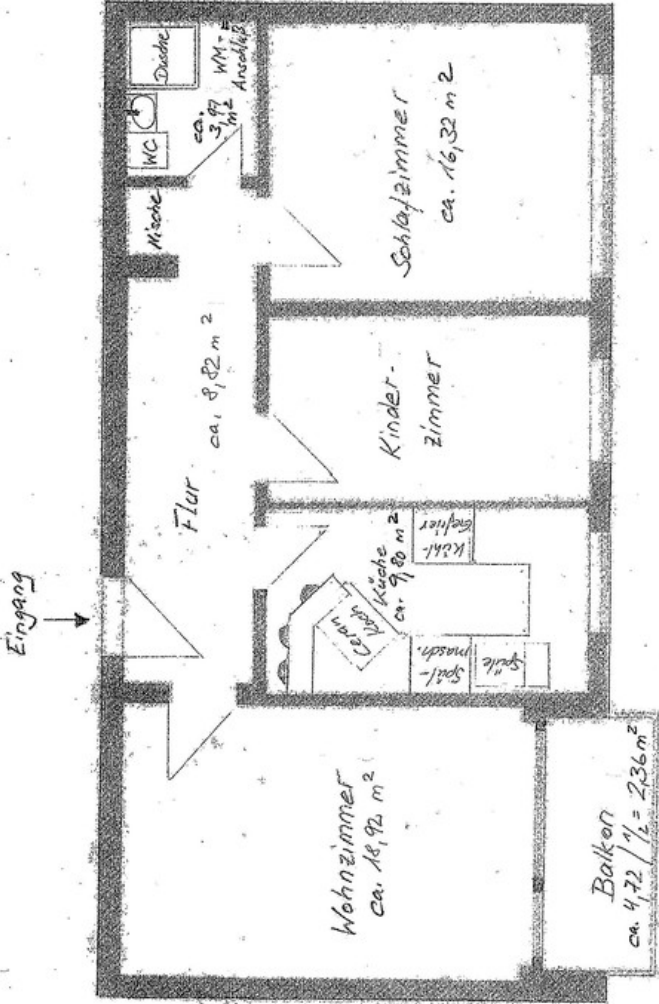


Stromverteilerkasten



Aufzug

# Exposé - Grundrisse



Grundriss