

Exposé

Wohnung in München

**Kernsaniert vom Architekten 2 Zimmer | Erstbezug |
Loggia | provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-468597

Wohnung

Verkauf: **454.000 €**

Ansprechpartner:
Bilal Shibib

81673 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	54,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	350 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 2-Zimmer-Wohnung wurde vom Eigentümer, einem Architekten, von Grund auf kernsaniert. Kein oberflächlicher Anstrich, sondern eine vollständige Erneuerung: neue Elektrik mit neuem Sicherungskasten, neue Fenster und Balkontüren (BJ 2026), komplett neues Badezimmer, Echtholz-Landhausdielen und ein durchdachter Grundriss, bei dem jeder Quadratmeter sinnvoll genutzt wird.

Der offene Wohn- und Küchenbereich mit Einbauküche verbindet sich über eine bodentiefe Verglasung mit der großzügigen Loggia und schafft ein helles, einladendes Raumgefühl mit Blick ins Grüne. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein Doppelbett und verfügt über eine integrierte Office-Nische mit Glastrennwand – ideal für Homeoffice. Das Badezimmer ist mit italienischem Feinsteinzeug im Großformat (60×60), schwarzen Hansgrohe-Unterputzarmaturen, Regendusche mit beleuchteter Nische und einem Mineralguss-Waschtisch ausgestattet.

Im Frühjahr 2026 hat die Eigentümergemeinschaft eine umfassende Balkon- und Fassadensanierung beschlossen. Die auf diese Wohnung entfallende Sonderumlage wird vollständig vom Verkäufer übernommen – der Käufer profitiert ohne Zusatzkosten von einem Gebäude, das nach Abschluss der Arbeiten (voraussichtlich Herbst 2026) auch von außen in neuem Zustand sein wird.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein hochwertiges Zuhause mit Charakter suchen, als auch für Käufer, die eine solide, kernsanierte Immobilie in gefragter Münchner Lage erwerben möchten.

Der Verkauf erfolgt direkt vom Eigentümer – provisionsfrei.

Ausstattung

Die Wohnung wurde unter architektonischer Eigenleitung komplett kernsaniert.

Im Detail:

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

Fenster: Sämtliche Fenster und Balkontüren wurden 2026 erneuert – Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung.

Elektrik: Vollständig erneuert inklusive neuem Sicherungskasten. Schalterserie Busch-Jaeger Future Linear in Seidenweiß matt. Durchdachtes Lichtkonzept und überdurchschnittlicher Anzahl an Steckdosen und Lichtschaltern.

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

Küche: Einbauküche mit Induktionskochfeld, Backofen und Spüle mit schwarzer Armatur. Oberschränke in Echtholz-Optik.

Türen: Raumhohe Innentüren für ein großzügiges Wohngefühl.

LED-Beleuchtungskonzept im Eingangsbereich.

Sonstiges: Kellerabteil vorhanden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

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

ÖPNV:

U2 Josephsburg – 300 m (3 Min. zu Fuß)

Tram 21 / N19, Haltestelle Mutschellestraße – 400 m

Bus 187, Haltestelle Josephsburg – 300 m

Einkaufen: REWE und Rossmann in 400 m Entfernung. Ergänzt durch Bäckereien, Metzgereien und lokale Feinkostläden.

Freizeit: In wenigen Minuten erreicht man das Werksviertel mit 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.

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 ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

Exposé - Galerie



Dusche



Duschnische

Exposé - Galerie



Schlafen



Blick von Loggia

Exposé - Galerie



Grundriss