

# Exposé

## Wohnung in München

**von privat an Eigennutzer: ideale Wohlfühlwohnung inkl.  
TG. u. schöner EBK in guter, ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-469234

### Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:  
Julian S.

Stiftsbogen 136  
81375 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1981	Übernahmedatum	01.09.2026
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	62,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	373 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Liebe Eigennutzer, möglicherweise haben Sie hier Ihre Traumwohnung gefunden.

Sie ist bestens gelegen im absolut ruhigen Innenhof einer gepflegten, architektonisch ansprechenden und weitläufigen Wohnanlage mit guter Nachbarschaft.

Der Grundriss der Wohnung ist ausgezeichnet. Sie stehen im Schlafzimmer (zur Ostseite) mit der Sonne auf und können im Laufe des Tages auf der ruhigen Loggia die Sonnenstrahlen der Westseite genießen. Vor der Loggia befindet sich ein schöner Baumbestand. Verkehrslärm existiert hier nicht. Über das Treppenhaus erreichen Sie zu Fuß oder mit dem Aufzug bequem den Keller sowie die Tiefgarage. Ebenfalls positiv hervorzuheben ist die funktionale Einbauküche im zeitlosen Stil.

## Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer zeitlosen Einbauküche ausgestattet (siehe Bilder). Im Wohnzimmer ist dunkler Parkett ausgelegt. Im Flur und Schlafzimmer ist dunkles Laminat ausgelegt. Die weiteren teilweise auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände dienen nur der Illustration.

Die Wohnanlage befindet sich dank fortlaufenden Modernisierungen und einer guten, zuverlässigen Hausverwaltung in einem sehr guten Zustand. In den letzten Jahren wurden sehr energieeffiziente neue Fenster eingebaut, die Fassade sowie das Dach wurden erneuert. Derzeit werden im Haus die Aufzüge erneuert. Es sind keine weiteren erforderlichen Modernisierungen auf absehbare Zeit erforderlich.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

## Lage

Schön und ruhig gelegene Wohnung in weitläufiger Wohnanlage im Innenhof des Stiftsbogen 136, 81375 München.

Ausrichtung des Wohnzimmers mit Loggia zum Westen. Ausrichtung des Schlafzimmers und der Küche zum Osten. Dank der fußläufig entfernten U-Bahn Station Haderner Stern erreichen Sie schnell die Innenstadt. Der Waldgürtel Lochhamer Schlag bietet eine gute und ruhige Abwechslung zum städtischen Leben.

Verkauf direkt vom Privateigentümer ohne Maklerprovision. Auf den Kaufpreis bezogen sind es ca. 15.000 EUR Maklergebühr-Ersparnis! Die Wohnung ist bereits ab dem 01.09.2026 bezugsfrei. Wir freuen uns auf Ihre qualifizierte Anfrage.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



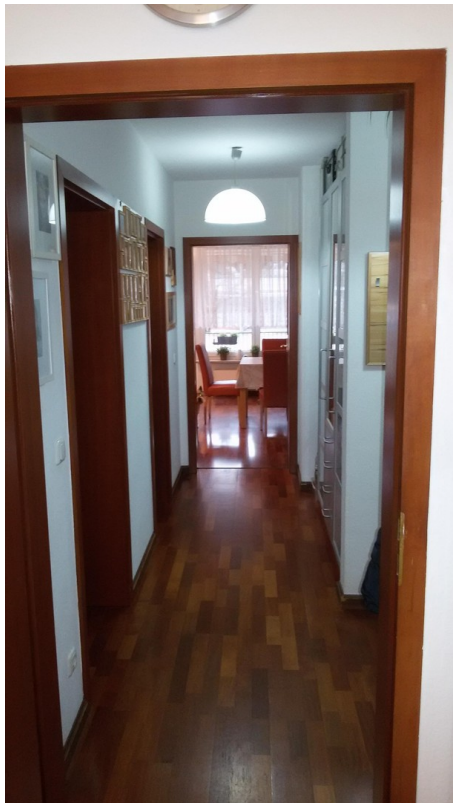
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





