

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

2-Zimmerwohnung mit Garten in grüner ruhiger Wohnanlage in beehrter Wohlage Stadtbeirk 9 im Grünen



Objekt-Nr. **OM-472304**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **740.000 €**

80637 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	50.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	394 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In begehrter Wohnlage des Stadtbezirks 9 (Neuhausen-Nymphenburg-Gern) befindet sich diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss einer grünen ruhigen Wohnanlage aus dem Jahr 1985-1989.

Die 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1989 bietet auf ca. 62 m² Wohnfläche inklusive Garten von 60m² eine interessante Gelegenheit für Eigennutzer, Investoren, Stadtliebhaber oder Käufer mit Blick für ein besonderes Gestaltungspotenzial.

Der klassische Grundriss überzeugt durch eine funktionale Raumaufteilung mit einem gut geschnittenen Schlafräum sowie einen großzügigen hellen Wohnraum mit einer teilweise offenen doch separaten Wohnküche, einem Badezimmer mit Badewanne, einen kleine Diel zwischen Bad und Schlafzimmer sowie einer zentralen Diele, die Wohnungseingang mit Küche und Wohnzimmer verbindet. Besonders hervorzuheben sind die Helligkeit und die großzügigen Zimmergrößen, die vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten eröffnen.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer äußerst, gepflegten grünen und familienfreundlichen Wohnanlage.

Die vorhandenen Bodenbeläge sowie die großzügigen Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit heller und freundlicher Belichtung der Räume. Ein Kellerabteil mit ca. 8qm ergänzt das Platzangebot sinnvoll und bietet zusätzlichen Stauraum.

Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Etagenheizung. Die Immobilie ist derzeit vermietet.

Optional kann noch ein Tiefgaragenplatz sowohl ein gesonderter 22m² großer Hobbyraum mit Laminatboden, auch als Homeoffice denkbar, käuflich hinzuerworben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtbezirk Gern-Neuhausen-Nymphenburg, einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens, ca. 15min mit den öffentlichen Verkehrsmitteln von der Münchner Innenstadt entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich Parks, Grünflächen, Naherholungsgebiet, Freibad 365d geöffnet, Hallenbad etc.

Straßenbahn, Bus und U-Bahn befinden sich in angenehmer Laufdistanz (5min - 10min) entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, öffentliche Verkehrsmittel sowie Grünanlagen, Biergarten, Schwimmbad, Schulen und Kitas befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	124,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Galerie



Küche



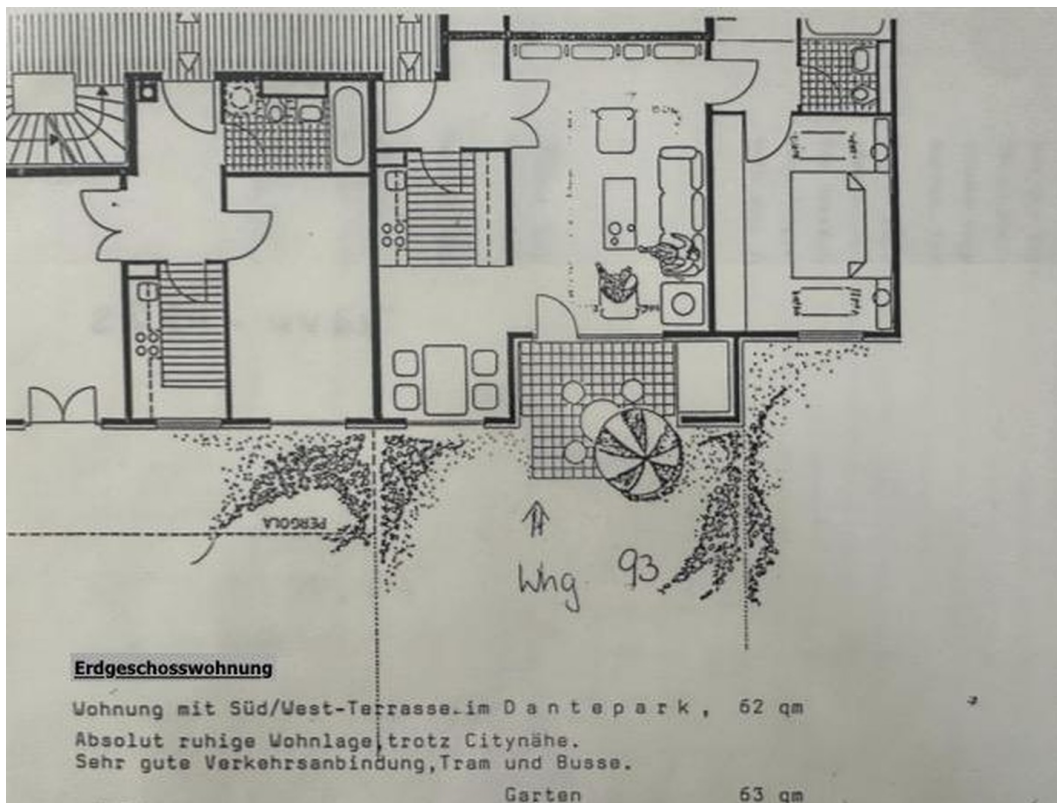
Diele / Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss