

Exposé

Mehrfamilienhaus in München

Charmante Dreizimmerwohnung in bester Lage / Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-288497

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **759.000 €**

81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	83,00 m²	Stellplätze	1
Nutzfläche	84,00 m²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese offene und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2.OG (ohne Lift) eines kleinen Mehrfamilienhauses mit insgesamt nur 4 Wohneinheiten, welches bis 2021 saniert und renoviert wurde.

Die Tageslichtfenster mit Rollläden sorgen in sämtlichen Wohnräumen für eine helle und freundliche Wohnstimmung. Ein hochwertiger Eichenparkettboden sorgt für ein angenehmes Wohnklima auf höchstem Niveau.

Durch eine neue Sicherheitstür betreten Sie die Diele, die Platz für einen Sekretär und eine Sitzmöglichkeit bietet. Von hier hat man Zugang zur Abstellkammer, in welcher die Waschmaschine und weitere Utensilien ihren Platz finden. Rechts davon befindet sich das Gäste-WC. Richtung Norden gerichtet ist das Büro, welches mit den Einbauschränken Platz für Unterlagen bietet. Dieses Zimmer kann auch als Kinderzimmer genutzt werden.

Von der Diele aus geht es nach rechts in die Garderobe, welche einen sehr großen Einbauschränk mit Schiebetüren verbaut hat, in denen Jacken, Schuhe und Co. ihren Platz finden. Das vorteilhaft geschnittene Schlafzimmer ist ebenfalls mit einem hochwertigen Einbauschränk ausgestattet und von der Garderobe aus zu betreten. Im Sommer bleibt es auch bei hohen Temperaturen angenehm kühl. Das helle und moderne Badezimmer ist mit Dusche, Handtuchtrockner, Doppelwaschtisch und Spiegelschränken ausgestattet.

Zurück zur Diele betreten Sie die offene Wohnküche mit Südausrichtung und Fenstergauben. Sie vermittelt eine großzügige Atmosphäre und bildet den zentralen Bereich dieser Wohnung. Eine zum Wohnraum komplett offene Markenküche von ASMO aus 2020 mit modernsten Geräten integriert sich stilvoll in das Gesamtbild des offenen Raumes. Die Küche ist im Kaufpreis mit inbegriffen.

Ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Wäschetrockenraum und Fahrradbestellmöglichkeiten in der Garage stehen zur Verfügung. auf der ruhigen Gartenfläche kann man bei gutem Wetter die Natur genießen.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Termin mit uns vor Ort.

Ausstattung

Die Wohnung ist bestens für Paare oder Familien geeignet.

- Gartenmitbenutzung (wird von anderen Bewohnern nicht genutzt)
- Stellplatz laut Teilungserklärung
- hochwertige CABINET Einbauschränke in Schlafzimmer, Garderobe und Büro
- Rollläden und Insektenschutz an allen Fenstern
- neue Fenster auf der Nordseite, 2011
- neue Heizkörper in der ganzen Wohnung, 2011
- neue Armaturen in Bad (Dusche, Doppelwaschbecken) und Gäste WC, 2016
- neue Fenster auf der Ostseite, 2017
- hochwertige Klinkerriemchen von Röben in Wohnzimmer und Küche, 2020
- hochwertiger Eichenparkettboden, 2020
- modernste ASMO Küche mit Kochinsel und sämtlichen Einbaugeräten, 2020
- neue Fenster auf der Südseite, 2021
- smarte Heizungssteuerung mit Fernsteuerungsmöglichkeit, 2021

- smarte Lichtsteuerung von Philips Hue, 2021
- moderne Wohnungseingangstür mit RC3 Sicherheitsstandard, 2021

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Besichtigungen sind nach Absprache und bei gesicherter Finanzierung gerne möglich.

Vom 25.03.24 bis 28.03.24 sind Tage der offenen Tür geplant und auch Kurzfrist Besichtigungstermine möglich.

Die große Wohnküche erlaubt die Schaffung eines weiteren Raums. Eine mögliche Variante des vierten Zimmers ist in den Grundrissen ersichtlich.

Lage

Hier bleiben keine Wünsche offen! Der im Süden von München gelegene Stadtteil Unterschleißheim bietet alles, was das Stadtleben äußerst angenehm macht. Die Nähe zur Isar sowie zum Südpark und die dennoch in Kürze erreichbare Innenstadt machen den Stadtteil Unterschleißheim zu einer begehrten Wohnlage.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs wie Bäckereien, Metzgereien sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten (Basic, Alnatura, Edeka, DM, Lidl, Netto, Aldi, Orterer) und Ärzte befinden sich in der direkten Umgebung. In nur 20 Minuten erreicht man mit den ÖPNV das Sendlinger Tor. Mit der nahegelegenen Autobahn A95 gelangen Sie in ca. 20 Minuten an den Starnberger See. Der Mittlere Ring ist ebenfalls in der Nähe.

Für Freizeitaktivitäten und Erholung dient der als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesene Südpark. Auch zum Flaucher und den Isarauen ist es nicht weit. (10 Minuten mit dem Fahrrad zur Isar) Beliebte Ausflugsziele sind hier der Flaucher Biergarten und der angrenzende Flaucher Steg. Im Sommer können Sie den Feierabend auch bei einem gemütlichen Bier im nahegelegenen Augustiner Schützengarten ausklingen lassen. Diese Lage vereint eine nahezu perfekte Infrastruktur mit den angenehmen Dingen, wie Freizeit und Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	111,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie

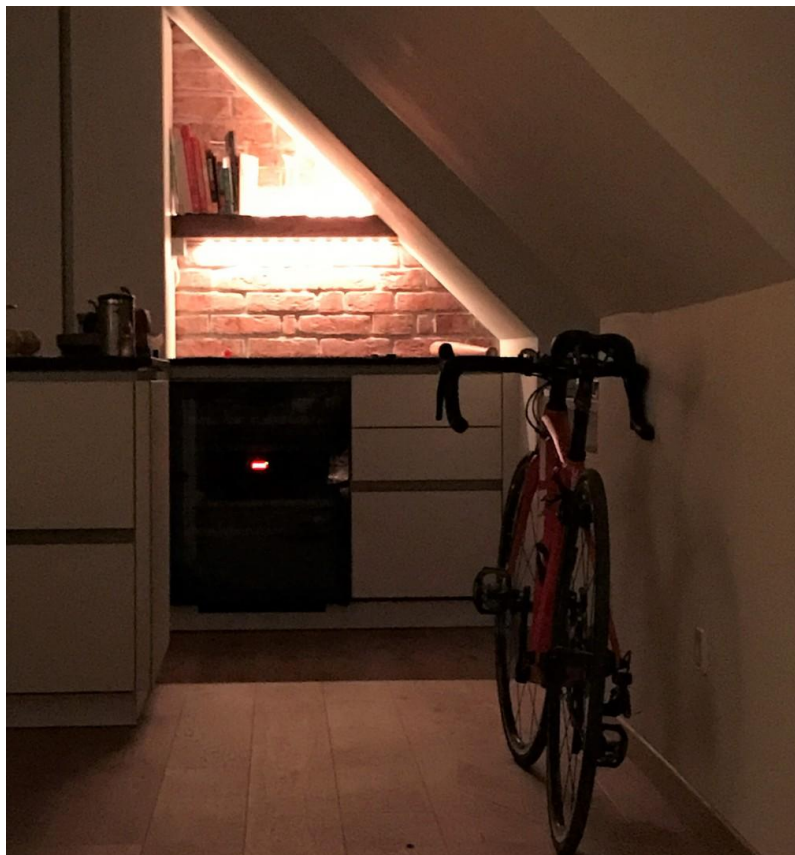


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Detail Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Badezimmer



Gästebad

Exposé - Galerie



Detail Fensterbank



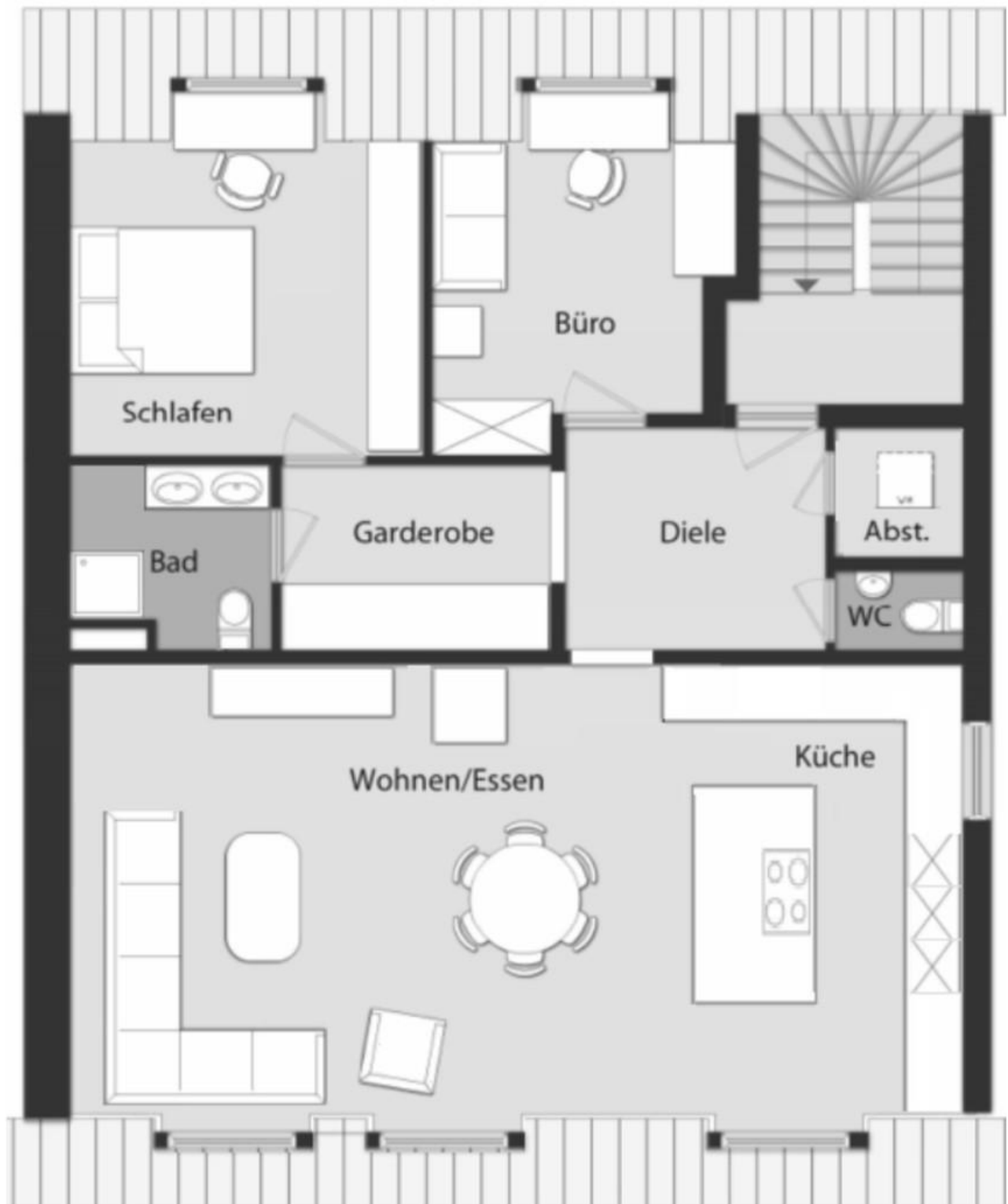
Blick im Winter

Exposé - Galerie



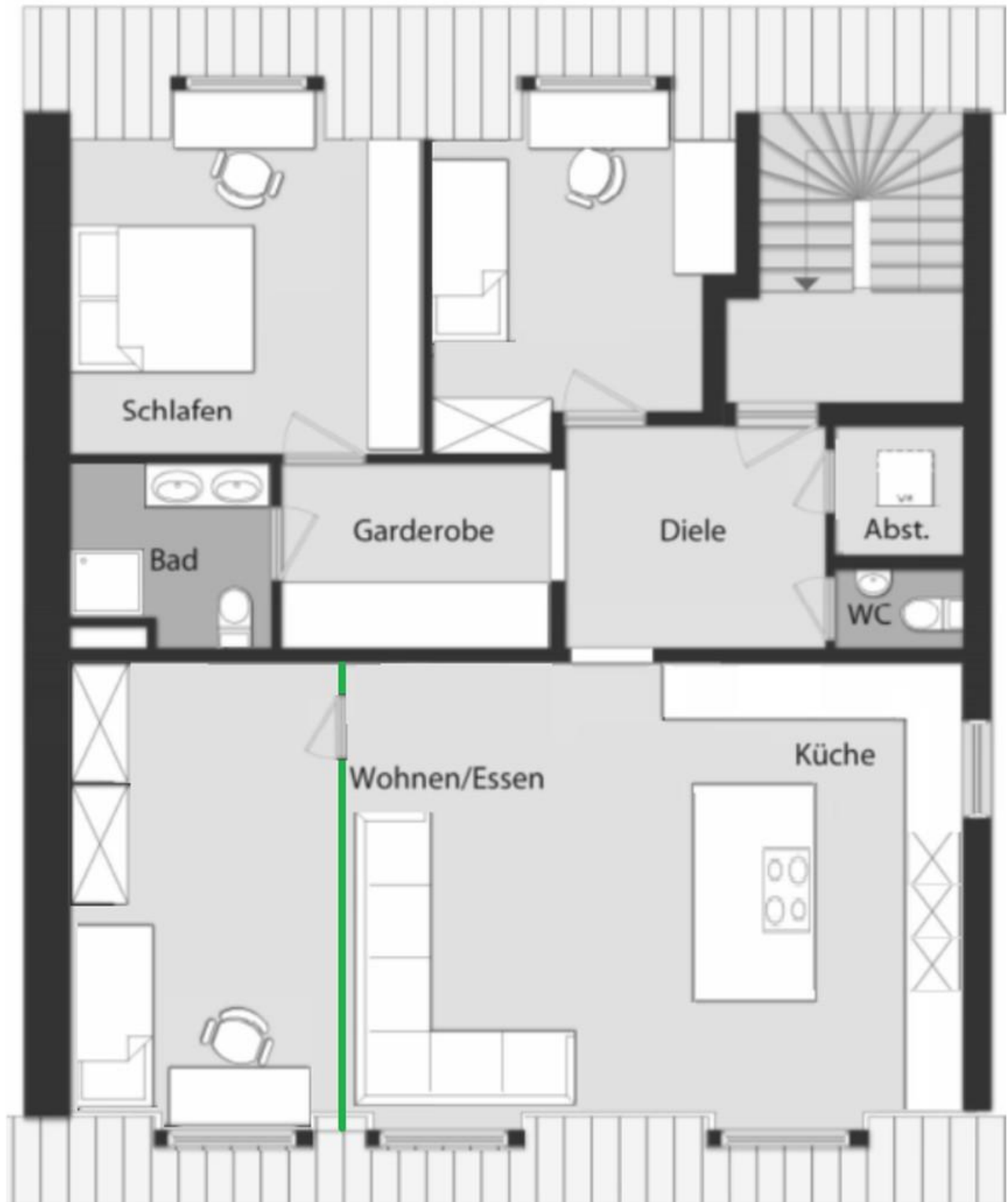
Blick in den Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Umbauvariante