

2-Zimmer-Wohnung

München-Berg am Laim · ruhige Lage in zweiter Reihe

468.000 €	ca. 67 m²	2 Zimmer	Westbalkon
Kaufpreis	Wohnfläche	1. Obergeschoss	provisionsfrei

Bezugsfrei ab 01.01.2027

Privater Verkauf · keine Käuferprovision

Die Wohnung auf einen Blick

Ruhige Lage in zweiter Reihe, Westbalkon und grünes Wohnumfeld

Die gepflegte 2-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines dreigeschossigen Gartengebäudes in München-Berg am Laim. Das Haus liegt zurückversetzt in zweiter Reihe und damit abseits der direkten Hauptverkehrsstraße. Die begrünte Wohnanlage schafft ein ruhiges Wohnumfeld.

Auf ca. 67 m² verteilen sich ein heller Wohnbereich, ein separates Schlafzimmer, eine Küche, ein Badezimmer und ein Westbalkon. Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.



Wohnfläche	**ca. 67 m²**	Nutzfläche	**ca. 73 m²**
Zimmer	**2**	Etage	**1. Obergeschoss von 2**
Baujahr	**1970**	Hausgeld	**318 € / Monat**
Balkon	**Westbalkon**	Keller	**Kellerabteil**
Kaufpreis	**468.000 €**	Käuferprovision	**keine**

ca. 6.985 € / m² Wohnfläche

Wohnen

Parkett, große Fensterfront und direkter Zugang zum Westbalkon





Heller Wohnbereich

Der Wohnbereich ist mit Parkett ausgestattet und erhält durch die breite Fensterfront viel Tageslicht. Vom Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zum Westbalkon mit Blick in die begrünte Wohnanlage.

Parkett

Westbalkon

Schlafen, Küche & Bad

Drei separate Räume mit klarer, funktionaler Aufteilung



Schlafzimmer

Separates Schlafzimmer mit 2025 neu verlegtem Vinylboden und manuellem Rollladen.



Küche

Separate Küche mit Fenster und 2025 neu verlegtem Vinylboden.



Badezimmer

Bad mit Badewanne, WC und Waschtisch. Laut Objektunterlagen wurde das Badezimmer 1983 modernisiert.

Westbalkon & Wohnanlage

Blick ins Grün und zurückversetzte Lage





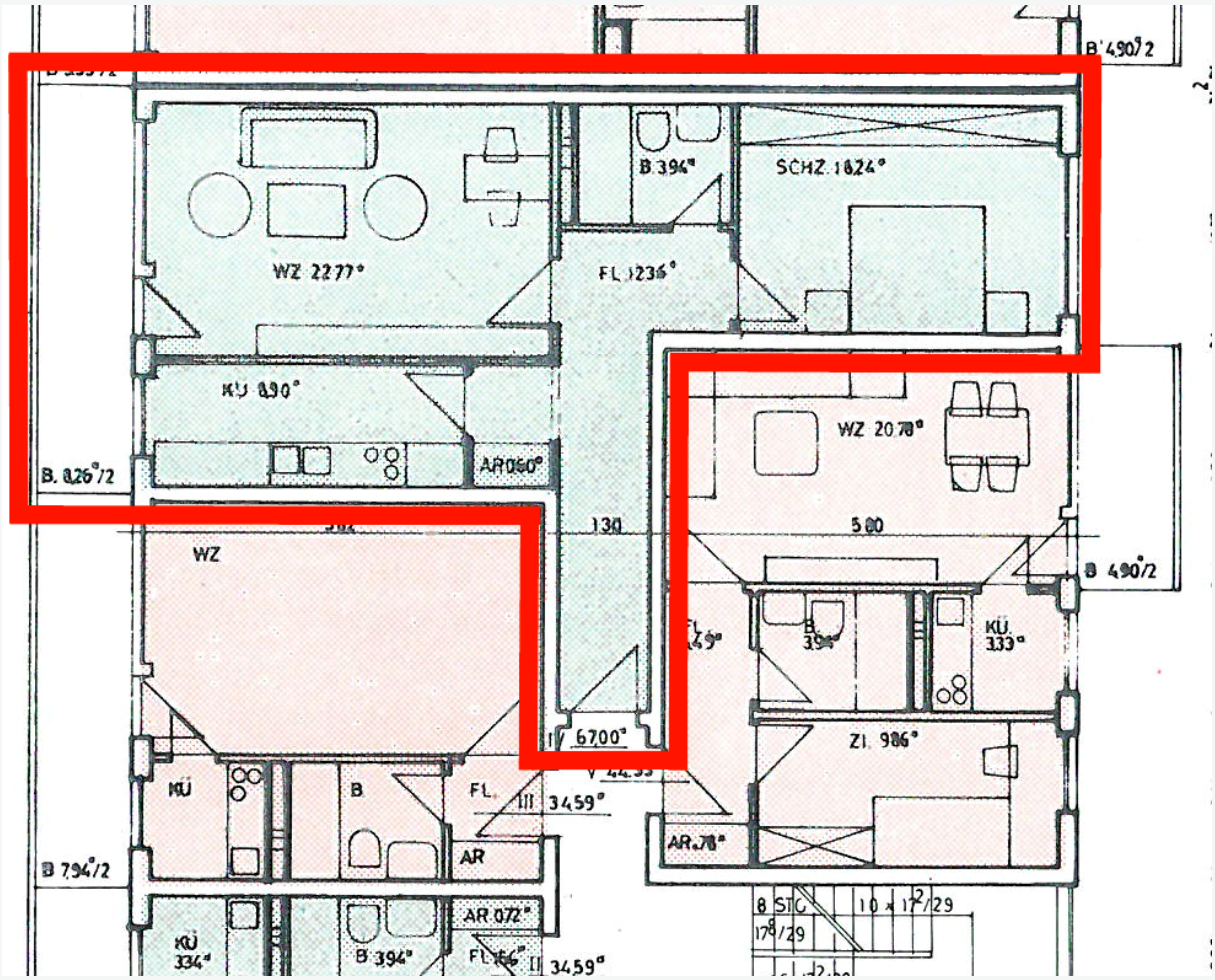


Grünes Wohnumfeld

Der Westbalkon ist direkt vom Wohnbereich erreichbar und öffnet den Blick in die begrünte Wohnanlage. Die Wohnung befindet sich in einem zurückgesetzten Gartengebäude. Durch die Lage in zweiter Reihe liegt das Gebäude abseits der direkten Hauptverkehrsstraße.

Grundriss

1. Obergeschoss · Wohnung rot markiert



Die Planzeichnung zeigt die betreffende Wohnung im 1. Obergeschoss. Raumbezeichnungen und Maße wurden aus der Bestandsunterlage übernommen.

Ausstattung & Modernisierungen

Die wesentlichen Merkmale im Überblick

Ausstattung

- Parkett im Wohnbereich und Flur
- Vinylboden in Küche und Schlafzimmer, neu 2025
- Westbalkon
- Kellerabteil
- Manueller Rollladen im Schlafzimmer
- Tiefgarage vorhanden; kein Stellplatz Bestandteil des Verkaufs

Modernisierungen

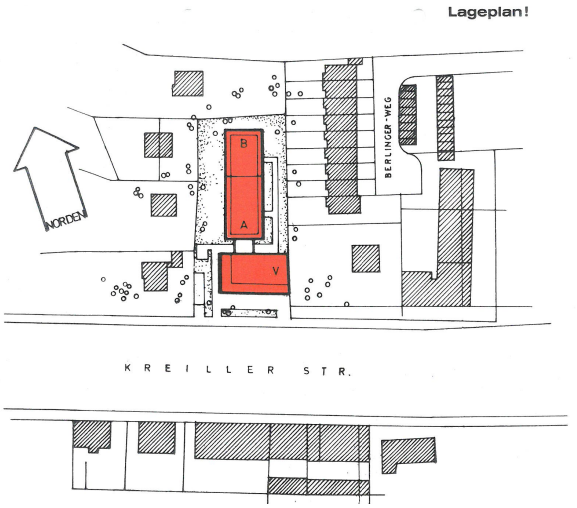
2026	Weitere Dacharbeiten
2015	Sanierung des Daches
2025	Vinylboden in Küche und Schlafzimmer
1996	Doppelt verglaste Fenster erneuert
1985	Heizung modernisiert
1983	Bad modernisiert

Energie

Heizungsart	**Öl-Heizung**
Energieausweis	**Verbrauchsausweis, liegt vor**
Endenergieverbrauch	**127 kWh/(m²·a)**
Energieeffizienzklasse	**D**
Baujahr laut Energieausweis	**1970**

Lage & Kaufdaten

München-Berg am Laim · Josephsburg · 81673 München



Ruhige Lage in zweiter Reihe

Die Wohnung liegt im Münchner Stadtteil Berg am Laim in einer zurückgesetzten Wohnanlage in zweiter Reihe. Die begrünte Umgebung sorgt für ein ruhiges Wohnumfeld. U-Bahn und Tram bieten zugleich eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

U-Bahn
Kreillerstraße · U2

Tram
Linie 21

Umfeld
Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Grünflächen in der Umgebung

Kaufpreis

468.000 €

ca. 6.985 € / m² Wohnfläche

Privater Verkauf

Keine Käuferprovision

Bezugsfrei ab 01.01.2027

Hinweis: Alle Angaben wurden nach bestem Wissen aus den vorliegenden Objektunterlagen zusammengestellt. Maßgeblich sind die bei Besichtigung und Verkaufsabwicklung vorgelegten Unterlagen. Einzelne Fotos wurden hinsichtlich Belichtung, Tageszeit und saisonaler Darstellung digital optimiert; störende Gegenstände wurden teilweise retuschiert.