

Exposé

Wohnung in München

Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre - Nähe BMW



Objekt-Nr. **OM-326260**

Wohnung

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
Jacqueline Schürer

80933 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahmedatum	01.02.2025
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	69,38 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	12,10 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei direkt vom Eigentümer ab 01.02.25 bezugsfrei!

Die helle, attraktive 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur 8 Wohneinheiten bietet neben einer gut durchdachten Raumaufteilung auch eine hochwertige Ausstattung.

Die Wohnung besticht durch 3 helle, großzügige Räume, hochwertigen Böden und mehrere Einbauschränken, die zusätzlichen Stauraum bieten. In Flur, Küche und Balkon befindet sich ein sehr strapazierfähiger Granitboden. Das Wohn- & Kinder/Arbeitszimmer sind mit einem gut gepflegten Echtholzboden ausgestattet. Alle Fenster verfügen über Rollläden. Zusätzlich befindet sich eine Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss in der Wohnung.

In den letzten Jahren wurde die Wohnung umfassend modernisiert. Das Badezimmer erfuhr eine Komplettsanierung, wodurch es modern und hell gestaltet wurde. 2015 wurde die Küche erneuert, wobei hochwertige Elektrogeräte zum Einsatz kamen. Zuletzt wurde 2022 die große Fensterfront im Wohnzimmer ausgetauscht, um die Energieeffizienz und den Wohnkomfort zu steigern.

Der zum Innenhof ausgerichtete Balkon bietet nicht nur Privatsphäre, sondern auch eine idyllische Aussicht auf begrünte Flächen, die besonders in den wärmeren Monaten zum Verweilen einladen.

Zur Wohnung gehört ein abgeschlossener Mehrzweckkeller welcher mit vollwertiger Tür sowie Stromanschluss ausgestattet ist. Ein weiterer Pluspunkt ist der Tiefgaragenstellplatz, der den Bewohnern Komfort und Sicherheit für ihr Fahrzeug bietet und zur Wohnung miterworben werden kann.

Diese Kombination aus zentraler und dennoch ruhiger Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für diejenigen, die sowohl die Nähe zur Stadt als auch ein ruhiges Wohnumfeld schätzen. Die geringe Anzahl von Wohneinheiten im Haus fördert zudem eine enge Gemeinschaft und ein harmonisches Zusammenleben.

Ausstattung

- + Zentrale und dennoch ruhige Lage
- + Sehr guter Schnitt mit 3 hellen Zimmern
- + Bezugsfrei ab 01.02.2025
- + Ideal zur Eigennutzung als Paar oder Familie oder zur Kapitalanlage
- + Eigener Abstellraum für Waschmaschine / Trockner
- + Gepflegte Einbauküche exklusiv
- + Modernes & hochwertiges Badezimmer
- + Vollwertiger Mehrzweckraum mit Licht, Strom & Fenster
- + Hochwertige Ausstattung
- + Ruhiger Balkon mit Blick ins Grüne
- + Eigener Tiefgaragenstellplatz für komfortables & sicheres parken (zzgl. 20.000 €)

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Immobilie befindet sich im ruhigen Bereich vom Münchner Norden. Mehrere Buslinien und die U-Bahnlinie U2 verkehren in der Nähe. Die Nähe und direkte Anbindung zu BMW sind ein weiteres Plus.

Die Lage kombiniert erfolgreich die Ruhe im weniger belebten Viertel mit der Nähe zu wichtigen städtischen Annehmlichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und lokale Verkehrsanbindungen sind leicht erreichbar, was den Alltag erheblich erleichtert.

Die Wohnung eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien, die einen gehobenen Wohnstandard in einer harmonischen und gut ausgestatteten Wohnatmosphäre suchen. Aufgrund der umfassenden Modernisierungen und der hochwertigen Ausstattung bietet die Wohnung einen hervorragenden Lebensraum, der wenig Wünsche offen lässt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Küche

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



Kinderzimmer / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer 2

Exposé - Galerie



Badezimmer 3



Gang / Einbauschränke

Exposé - Galerie

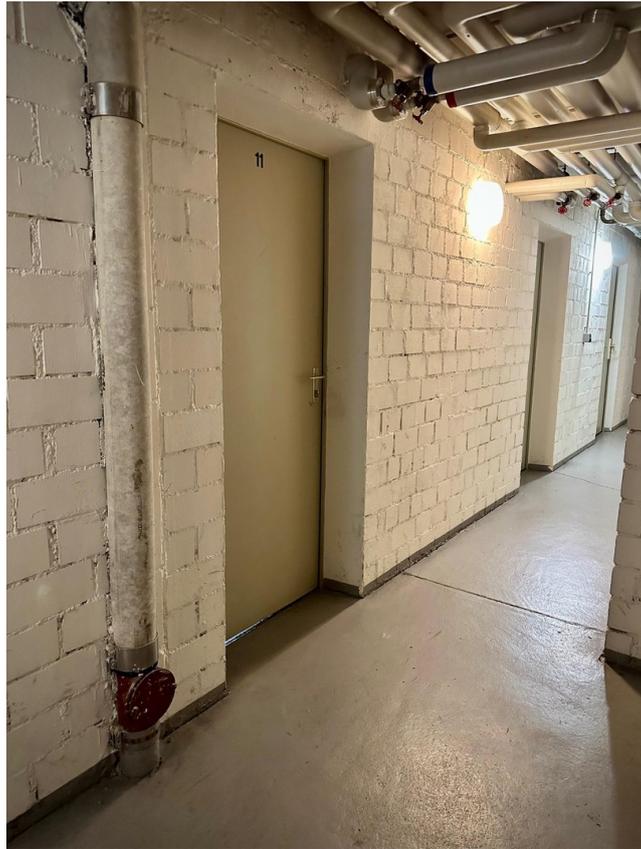


Gang / Schuhschrank



Waschraum / Abstellraum

Exposé - Galerie

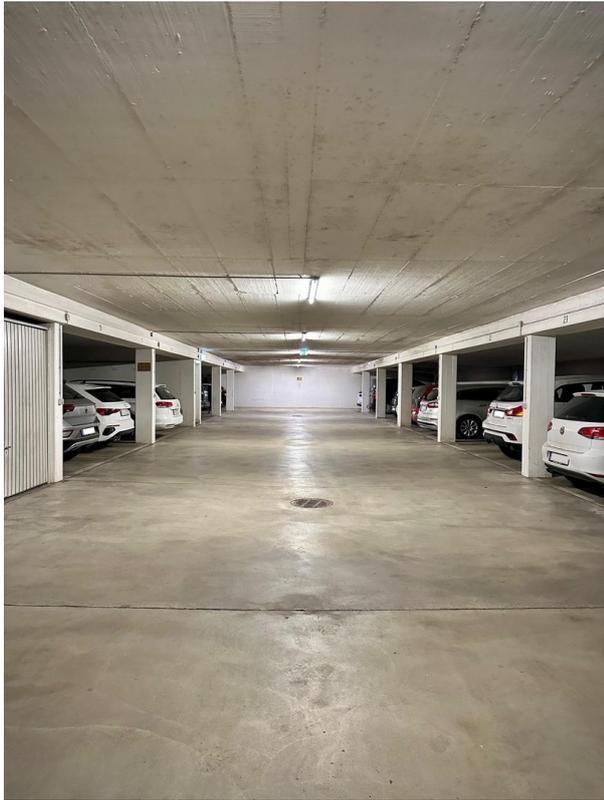


Keller



Kellerraum / Mehrzweckraum

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Balkon



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Spielplatz

Exposé - Grundrisse

