

# Exposé

## Wohnung in München

**Freistehend & renoviert - Einziehen und Wohlfühlen!**



Objekt-Nr. OM-329657

**Wohnung**

Verkauf: **399.000 €**

81927 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	340 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese helle 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage. Die Wohnung ist ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger und bietet eine komfortable Offene Wohnküche. Durch die Ostausrichtung genießen Sie viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Haus besteht aus 52 Parteien und bietet eine hervorragende Ausstattung, die den Wohnkomfort noch steigert. Aufzug, Schwimmbad, Sauna und getrennte Umzieh- und Duschbereiche für Männer und Frauen machen das Wohnen hier besonders attraktiv. Der gemeinschaftlich nutzbare Außenstellplatz steht auch Gästen zur Verfügung, und der Müllabwurfschacht sorgt für zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen, wenig befahrenen Straße und bietet Zugang zu einer großzügigen Grünfläche mit langjährigem Baumbestand sowohl vor als auch hinter dem Haus. Ein Hausmeister ist direkt vor Ort und sorgt für eine gepflegte und sorgsame Betreuung der gesamten Anlage. Zudem wohnen viele Eigentümer im Haus, was die Atmosphäre besonders angenehm und harmonisch macht.

Die Lage zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität und eine sehr gepflegte Umgebung aus. Überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

ERSTBEZUG

nach hochwertiger Renovierung

Die frisch renovierte Wohnung überzeugt mit modernen Details und hochwertiger Ausstattung. Das zweite Zimmer ist ein innenliegendes Zimmer (wie auf den Fotos ersichtlich) und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Im Bad wurden edle Feinsteinfliesen verlegt, ausgestattet mit modernen Sanitärgegenständen. Die Wohn- und Schlafzimmer verfügen über wertiges Vinyl in Parkettoptik, das für eine stilvolle Atmosphäre sorgt. Zudem wurden neue Elektroschalter und -dosen installiert. Ein Balkon sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, die den modernen Standard der Wohnung unterstreicht.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch sehr gut angebundenen Lage im begehrten Stadtteil Engelschalking im Osten Münchens. Engelschalking besticht durch seine grüne Umgebung und charmante Wohngegend, die gleichzeitig ausgezeichnete Anbindung an das Münchener Zentrum bietet. Die S-Bahn-Station Engelschalking ist in nur gut 10 Minuten zu Fuß erreichbar und bringt Sie in nur 15 Minuten in das pulsierende Stadtzentrum sowie in 21 Minuten zum Flughafen. Auch die Tramlinie 17 (Haltestelle Amalienburgstr.) ist nur 12 Minuten zu Fuß entfernt. Die Bushaltestelle Wilhelm-Dieß-Weg erreichen Sie in 4 Minuten, und der Radweg zum Arabellapark ist nur 6 Minuten entfernt. Die S-Bahn-Station Engelschalking ist nur gut 10 Gehminuten entfernt. Auch die Autobahnen A9 und A99 sind schnell erreichbar, was die Anbindung für Pendler besonders attraktiv macht.

Für Freizeit und Erholung sorgt die Umgebung mit zahlreichen Parks, Wanderwegen und Sportmöglichkeiten. Das Naherholungsgebiet Englischer Garten ist ebenso schnell zu erreichen und lädt zum Verweilen ein. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (REWE), Restaurants, Cafés und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten höchsten Komfort.

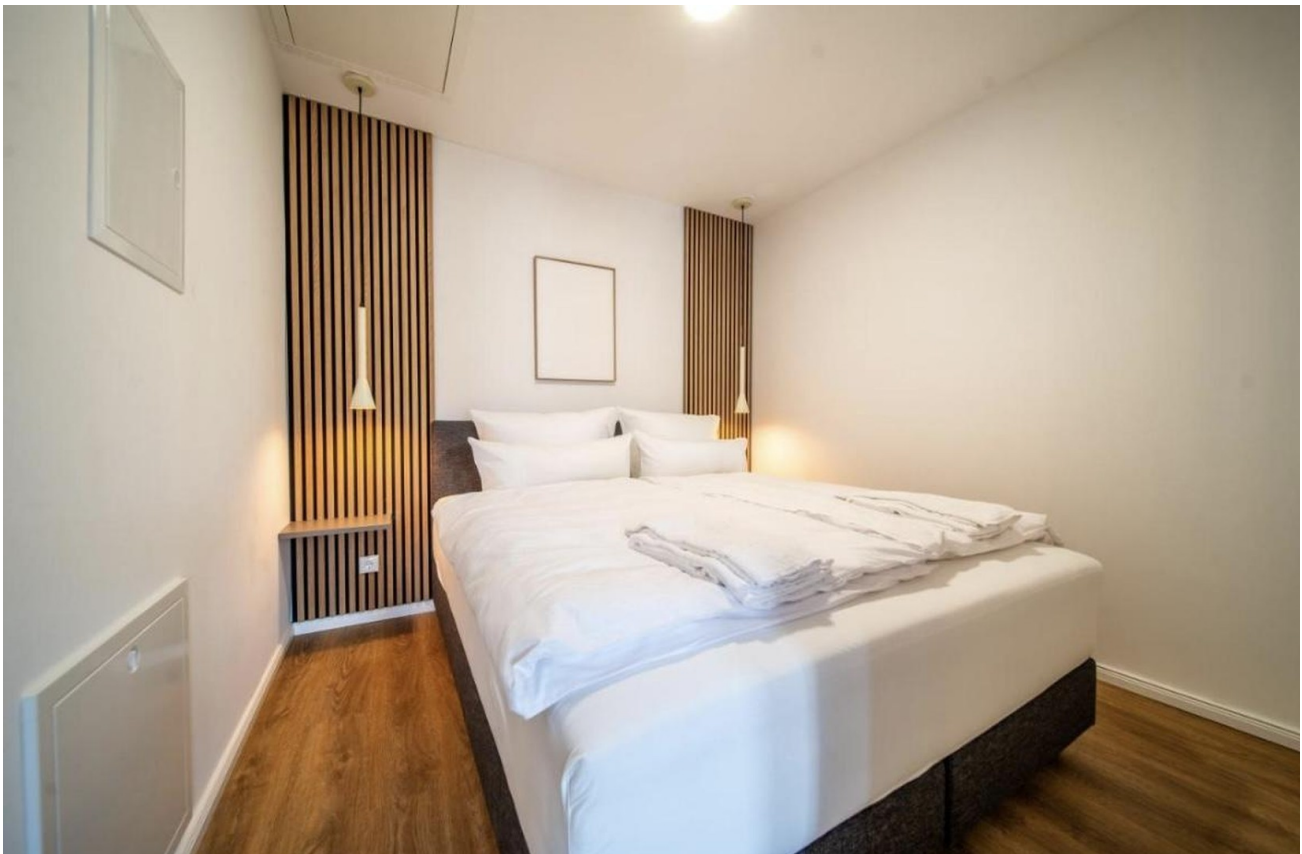
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	188,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad (Dusche)



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Ausblick Balkon



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Hausansicht Nordseite



Schwimmbad

# Exposé - Galerie



Sauna



Außenbereich Schwimmbad

# Exposé - Galerie



Kellerabteil



Treppenhaus



# Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Grundrisse

