

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in München

### Stilvolle Erdgeschosswohnung + Hobbyraum + Gewerbereinheit in Schwabing-West!



Objekt-Nr. **OM-330302**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **795.000 €**

Lerchenauer Straße 10  
80809 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	100,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	3
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	800 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese einzigartige Immobilie vereint Wohnkomfort und praktische Nutzungsmöglichkeiten unter einem Dach. Mit insgesamt drei Zimmern, einer separaten Gewerbeeinheit, einem großzügigen Hobbyraum und drei Duplex-Garagen bietet sie vielfältige Optionen – ideal für Selbstständige, Familien oder Kapitalanleger.

Die Wohnräume überzeugen durch eine kluge Raumaufteilung und lichtdurchflutete Zimmer, die ein behagliches Ambiente schaffen. Der großzügige Wohnbereich lädt zum Entspannen ein, während die weiteren Zimmer als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ergänzt wird das Angebot durch ein modernes Badezimmer sowie eine Küche, die viel Platz für kulinarische Entfaltung bietet.

Die angrenzende Gewerbeeinheit eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, sei es als Büro, Praxis oder Atelier. Die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach spart Zeit und Wege – perfekt für Unternehmer oder Freiberufler.

Zusätzlich steht ein großzügiger Hobbyraum zur Verfügung, der Raum für kreative Hobbys, Fitness oder als zusätzliche Lagerfläche bietet. Dieser Bereich lässt sich flexibel nach den individuellen Bedürfnissen gestalten. Dieser muss für 100.000,- Euro mit erworben werden.

Ein besonderes Highlight der Immobilie sind die drei Duplex-Garagen, die ausreichend Stellfläche für Fahrzeuge bieten. Ob als Parkmöglichkeiten für Ihre Fahrzeuge, als zusätzlicher Stauraum oder zur Vermietung – diese Garagen bieten Ihnen Flexibilität und Komfort.

Die Immobilie befindet sich in einer attraktiven Lage mit guter Verkehrsanbindung und einer Mischung aus Wohn- und Gewerbeumfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind in der Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Überzeugen Sie sich selbst von den vielseitigen Möglichkeiten dieser Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

- \* direkter Zugang zum Gemeinschaftsgarten
- \* modernes Badezimmer mit Badewanne
- \* praktische Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
- \* elektrische Röllläden
- \* drei Duplex-Stellplätze
- \* Hobbyraum
- \* Gewerbeeinheit

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt in einem aufstrebenden und lebenswerten Viertel im Norden der Stadt - Schwabing West. Die Lage ist ideal für all jene, die eine ausgezeichnete Mischung aus urbaner Lebendigkeit und naturnaher Erholung suchen.

In der näheren Umgebung finden Sie eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Der bekannte Olympiapark ist nur wenige Minuten entfernt und bietet neben weitläufigen Grünflächen auch ein breites Sport- und Freizeitangebot. Auch der beliebte Lerchenauer See ist schnell erreichbar und lädt besonders im Sommer zum Entspannen und Schwimmen ein.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	184,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Garten



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Hobbyraum



Hobbyraum