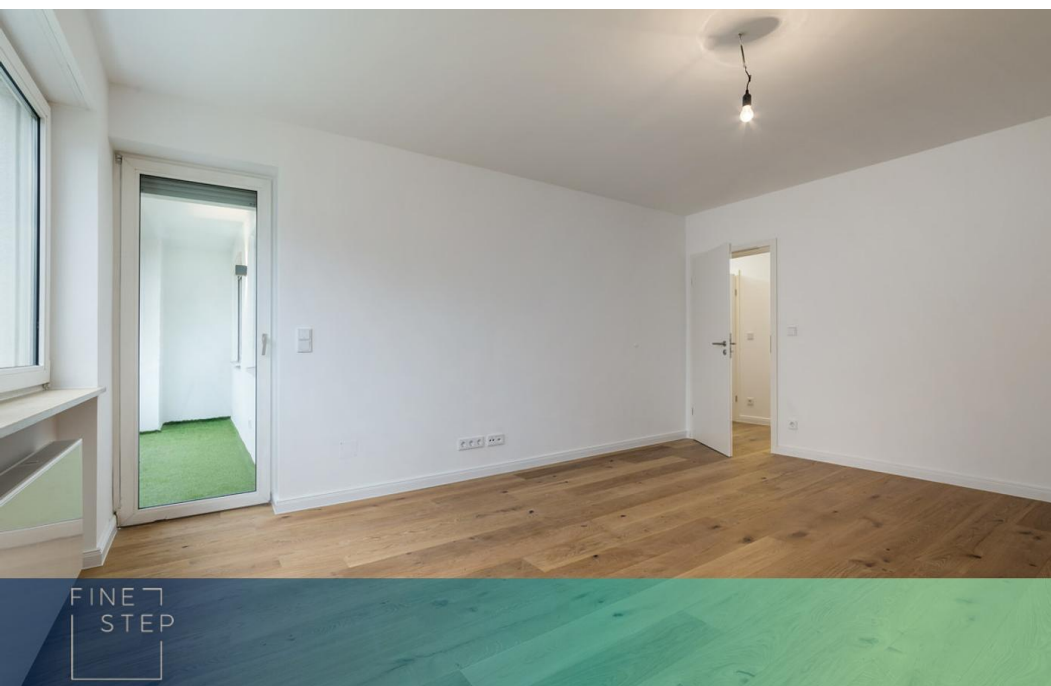


80689 München

Bezugsfrei: Attraktive 4-Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne - sehr guter Grundriss



Kaufpreis
495.000 €

Wohnfläche
73,1 m²

Zimmer
4

Ihr Ansprechpartner
Finestep Immobilien
GmbH

Dirk Elsner
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	9,7 m ²
Wohnfläche	73,1 m ²
Zimmer	4
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	3
Balkon / Terrassenfläche	6,81 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	460 €
Kaufpreis	495.000 €
Aussen- Courtage	2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	138.70

Zustand

Baujahr	1965
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen
letzte Modernisierung	2022

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
möbliert	TEIL
Fahrradraum	ja
Heizungsart	Zentralheizung
Wasch- / Trockenraum	ja
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Ausrichtung Balkon / Terrasse West en

Objekt-Titel

Bezugsfrei: Attraktive 4-Zimmerwohnung mit Blick ins Grüne - sehr guter Grundriss

Lage-Beschreibung

Das Objekt befindet sich im 1. Stock eines Mehrfamilienhauses in Blumenau / Hadern.

Sie finden in direkter Fußentfernung alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die wichtigsten Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindertagesstätten und vieles mehr.

Online-ID:
DYQHZWQG

Objekt-Nr.:
2805-2



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

An Freizeitmöglichkeiten befinden sich in ihrer Nähe das kürzlich komplett sanierte Westbad, In nur 10min mit dem Fahrrad zu erreichen können Sie hier Sommer- wie Winter-Erholung suchen.

Nicht weit entfernt ist einer der größten Arbeitgeber in München, das Klinikum Großhadern, eines der renommiertesten Krankenhäuser Europas.

Für die Anbindung an die Innenstadt bietet sich neben dem Auto, die in ca. 10 Min fußläufig erreichbare Straßenbahnstation "Gondrellplatz" (Linie 18) mit Anschlussmöglichkeit U-Bahn "Westendstraße" oder direkt die U-Bahn-Station "Haderner Stern" (Linie U3, inkl. Nachtlinie) an.

Auch die Autobahnanbindung an die Garmischer Autobahn, Lindauer Autobahn, Umgehung A99 und an den Mittleren Ring liegen hier günstig. Dadurch sind die umliegenden Seen, das Alpenvorland und der Flughafen bestens erreichbar.

Die Wohnung ist sehr ruhig gelegen und von einer gepflegten Grünanlage mit vielen Bäumen umringt.

Ausstattungs-Beschreibung

DIE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Neue Heizkörper
- Neu verlegter Estrich
- Neu verputzte Wände und Decken
- Hochwertiger Echtholzparkett (Eiche)
- Erneuerte Elektro- und Sanitärinstallation
- Bad mit Regendusche
- Hochwertige Armaturen
- Bad mit großformatigen Fliesen und modernen Einbauten
- Handtuchheizkörper im Bad
- Moderne LED-Spots im Flur
- uvm.

Objektbeschreibung

Wir freuen uns Ihnen eine schöne und 4-Zimmerwohnung inmitten einer vollständig angelegten und eingewachsenen Grünanlage anbieten zu können!

Bezugsfrei:

Die gut geschnittene Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und wurde im Jahre 2020 komplett renoviert. Bei dieser Renovierung wurden hochwertige Materialien in einem einheitlichen Designkonzept verwendet. Besonders schön ist der nach Westen ausgerichtete Balkon mit Blick in den mit vielen Bäumen versetzten Park.

Beim Betreten der Wohnung fallen Ihnen sofort das Massivholzparkett aus Eiche und den schönen und stimmigen weißen Sockelleisten auf. Hochwertige Zimmertüren, moderne Schalter und Steckdosenblenden und eingebaute Deckenspots, die den Flur perfekt beleuchten, werden Sie begeistern.

Das modern und zudem zeitlos renovierte Bad, verfügt über die Zimmerdecke verlaufende Regendusche und einer zusätzlichen hochwertigen Handbrause. Die geflieste Dusche ist mit einem unauffälligen Ablauf ausgestattet und ermöglicht auch einen barrierefreien Zugang. Die Bad-Keramiken, wie auch der Waschtisch wurden gezielt ausgewählt und mit dem Design des Badezimmers abgestimmt. Ein großer Handtuchheizkörper und ein wertvoller Badezimmerschrank mit LED Beleuchtung runden das gelungene Konzept ab. Ein zusätzliches Gäste-WC wurde mit den gleichen hochwertigen Bad-Keramiken in einen zeitlosen Zustand versetzt.

Die beiden Kinderzimmer sind ebenfalls mit Massivholzparkett aus Eiche ausgestattet. Auch hier moderne Schalter und Steckdosenblenden und elektrisch bedienbare Rollläden. In beiden Zimmern wurden während der Renovierung moderne Designheizkörper eingebaut. Beide Kinderzimmer sind nach Westen ausgerichtet und blicken auch auf den ruhigen und schön angelegten Park.

Die Küche verfügt über eine hochwertige Einbauküche mit den dazugehörigen Einbaugeräten. Ein Backofen in ergonomischer Arbeitshöhe und auch die hier unauffällige untergebrachte Waschmaschine sind weitere Highlights dieser charmanten Wohnung.

Das nach Westen ausgerichtete Wohnzimmer bietet fast 21 m². Von hier aus haben Sie die Möglichkeit auf den fast 7 m² großen Balkon zu gelangen. Im Sommer sicherlich ein weiteres Zimmer für Sie, da dieser durch den Blick auf die wunderschöne Parkanlage mit den dazugehörigen Sonnenuntergängen viele schöne Stunden garantiert.

Nutzen Sie ihre Chance und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von dieser einmaligen Wohnung überzeugen zu lassen.

Erhaltungsrücklage 31.12.24: Gesamt: 1.363.177,- Euro.

Hausgeld: 460,- Euro/Monat.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben.

Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,38 % inkl. gesetzlicher MwSt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts.

Der Nachweis dieses Objekts ist ausschließlich für Sie persönlich bestimmt. Eine unberechtigte Weitergabe an Dritte ist daher nicht gestattet. Sollte eine weitere Person aus Ihrem Kreis ebenfalls Interesse an dem Objekt zeigen, teilen Sie uns dies bitte mit. Gerne werden wir ein eigenes, persönliches Angebot zusenden.

Die hier eingestellten Flächenangaben sind mit größter Sorgfalt recherchiert, erheben jedoch nicht den Anspruch auf Alleingültigkeit und werden lediglich unverbindlich zu Informationszwecken zur Verfügung gestellt.

Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Impressionen





WIR LEBEN WERTE



**SIE MÖCHTEN IHR HAUS
ODER IHRE WOHNUNG
VERKAUFEN?**

Immobilienbewertung vom
Fachmann für die Region
München & Umgebung



KAI POMMERENKE
Geschäftsführer

FINESTEP IMMOBILIEN GMBH
Humboldtstraße 8
81543 München

WWW.FINESTEP.DE
info@finestep.de
089 23 78 11 30



Mitglied im

