

81477 München

Charmantes 1-Zimmer-Zuhause mit Westbalkon



Kaufpreis

255.000 €

Wohnfläche

39 m²

Zimmer

1

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber

08974983015

j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	39 m²
Zimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Hausgeld	291 €
Kaufpreis	255.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. gesetzlicher MwSt.
provisionspflichtig	ja

Zustand

Baujahr	1966
Zustand	teil- / vollrenoviert

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	01.01.2028
Ausstelldatum	2018-01-02
Primär-Energieträger	Fernwärme
Energieverbrauchskennwert	169

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fußbodenheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Objekt-Titel

Charmantes 1-Zimmer-Zuhause mit Westbalkon

Lage-Beschreibung

Die Lage der Wohnung verbindet auf angenehme Weise eine sehr gute Infrastruktur mit den besonderen Vorzügen des Münchner Südens. Kurze Wege im Alltag, eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die schnelle Erreichbarkeit zahlreicher Freizeit- und Erholungsgebiete sorgen hier für eine besonders hohe Lebensqualität.

.....

Online-ID:

BVVTGMSR

.....

Objekt-Nr.:

16964

.....



Die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich praktisch direkt vor der Haustür. Ein Penny, ein Ärztehaus sowie verschiedene kleinere Geschäfte und Dienstleister im direkten Umfeld ermöglichen eine komfortable Nahversorgung und machen viele alltägliche Wege unkompliziert zu Fuß möglich.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Die Bushaltestelle "Gulbranssonstraße" mit den Verbindungen 63, 134 und 151, welche sich direkt an der Wohnung befinden, sorgen für eine schnelle Verbindung in die umliegenden Stadtteile oder zur nächsten U-Bahn. Von dort aus lässt sich die Münchner Innenstadt bequem erreichen. Für Bewohner und Besucher stehen zudem Parkmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung.

Auch mit dem Auto profitiert man von der Lage im Münchner Süden. Die A95 ist in kurzer Zeit erreichbar und schafft eine direkte Verbindung sowohl in Richtung München als auch in Richtung Starnberg und Garmisch-Partenkirchen.

Gerade diese südliche Lage eröffnet einen Freizeitwert, den nur wenige Großstadtlagen bieten können: Das Fünfseenland, der Starnberger See, das oberbayerische Voralpenland und die Alpen sind schnell erreichbar. Ob Spaziergänge am See, Radtouren, Wandern, Wassersport oder ein spontaner Ausflug in die Berge – zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Freizeit liegen nahezu vor der Haustür.

Gleichzeitig bleiben sämtliche Vorzüge der Landeshauptstadt München mit ihrem vielfältigen Kultur-, Gastronomie- und Freizeitangebot gut erreichbar.

So entsteht eine attraktive Kombination aus städtischer Infrastruktur, kurzen Alltagswegen und naturnaher Freizeitqualität – ein Standort, der gleichermaßen für Berufstätige, Singles und Senioren interessant ist und eine hohe Lebensqualität in einer der gefragtesten Regionen rund um München bietet.

Ausstattungs-Beschreibung

- 1 Zimmer mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- 6. Obergeschoss / oberste Etage
- Teilweise renoviert
- Westbalkon
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Laminatboden in Holzoptik
- Fußbodenheizung
- Praktischer Einbauschränk im Eingangsbereich
- Gegensprechanlage
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Waschraum im Untergeschoss
- Hoher Freizeit- und Erholungswert durch die Lage im Münchner Süden
- Ideal zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage

Objektbeschreibung

Diese attraktive 1-Zimmer-Wohnung verbindet auf ca. 39 m² Wohnfläche eine durchdachte Raumaufteilung mit einem hohen Maß an Wohn- und Lebensqualität. Im 6. und obersten Geschoss des Hauses gelegen, bietet sie ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich sowohl hervorragend zur Eigennutzung als auch als Kapitalanlage.

Der großzügige Wohn- und Schlafbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Der Laminatboden in Holzoptik sorgt dabei für eine warme und zeitgemäße Atmosphäre.

Besonders praktisch ist die separate Küche mit eigenem Fenster – ein wertvoller Vorteil, gerade bei einer kompakten 1-Zimmer-Wohnung. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und bietet alles, was es für den täglichen Komfort braucht.

Ein besonderes Highlight ist der Westbalkon. Er erweitert den Wohnbereich um einen attraktiven Platz im Freien und lädt insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden dazu ein, die Sonne zu genießen.

Zusätzlichen Stauraum bietet der bereits vorhandene Einbauschränk im Eingangsbereich sowie ein eigenes Kellerabteil mit ca. 4 m² Fläche. Eine Gegensprechanlage und der gemeinschaftlich nutzbare Waschraum im Untergeschoss ergänzen die Ausstattung.

Ein wesentlicher Pluspunkt der Immobilie ist die hohe Lebensqualität im Münchner Süden. Die Lage verbindet die Vorzüge der Landeshauptstadt mit der Nähe zu zahlreichen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im südlichen Münchner Umland. Mit dem Fünfseenland, den oberbayerischen Seen und dem Alpenvorland eröffnet sich ein vielseitiges Freizeitangebot für Wochenenden und Ausflüge praktisch direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig überzeugt das unmittelbare Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, eine Bushaltestelle sowie ein Ärztehaus befinden sich in direkter Umgebung. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für unterschiedlichste Lebensphasen – vom ersten eigenen Zuhause über das komfortable Wohnen im Alltag bis hin zu einer langfristig interessanten Vermietung.

sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.

Impressionen





