



**80935 München**

Sehr gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon & Tiefgarage



**420.000 €**

Kaufpreis

**71,25 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**6,92 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

**Finestep Immobilien GmbH**

Kevin Zeller

Tel.: 004915561792137

[k.zeller@finestep.de](mailto:k.zeller@finestep.de)



**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	71,25 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	6,92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Stellplätze	1

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

**Zustand**

Baujahr	1968
Verkaufstatus	offen

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	420.000 €
Hausgeld	430 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
gültig bis	17.01.2033
Baujahr (Haus)	1968
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	89.40
Primär-Energieträger	FERN
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Fahrradraum ✓

### Stellplatzart

Tief-Garage ✓

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 71 m<sup>2</sup> im 1. Obergeschoss
- Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit Aufzug
- Großzügige Diele mit Zugang zu allen Räumen
- Helles Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon
- Küche mit Einbauküche & Platz für Essbereich
- 1 Schlafzimmer + 1 flexibel nutzbares Zimmer (Kind/Büro/Gast)
- Tageslichtbad (modernisierungsbedürftig)
- Fenster ebenfalls erneuerungsbedürftig
- Laminatboden in den Wohnräumen
- Kellerabteil & Fahrradkeller vorhanden
- Abschließbarer Tiefgaragen-Einzelstellplatz inklusive



## Beschreibung

Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, der als zentrale Diele dient und Ihnen Zugang zu sämtlichen Räumen bietet. Hier entsteht sofort ein Gefühl von Offenheit und Struktur – ideal für ein entspanntes Ankommen im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon. Durch die ideale Ausrichtung genießen Sie hier den ganzen Tag über viel Tageslicht und können die Sonne in vollen Zügen auskosten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Die Küche ist funktional und zugleich einladend gestaltet. Eine hochwertige Einbauküche mit voll funktionsfähigen Geräten ist bereits vorhanden und bietet zudem ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich.

Das Schlafzimmer bietet genügend Raum für erholsame Nächte, während das zusätzliche Zimmer flexibel als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer genutzt werden kann – ganz nach Ihren Bedürfnissen.

Das Tageslichtbad ist derzeit in Anthrazit gehalten und verfügt über ein Fenster. Im Zuge einer Modernisierung besteht hier – ebenso wie bei den Fenstern – Erneuerungsbedarf, was Ihnen die Möglichkeit bietet, diese Bereiche ganz nach Ihren eigenen Vorstellungen und Ihrem persönlichen Stil neu zu gestalten.

In den Wohn- und Schlafräumen sorgt ein Laminatboden für eine warme und gepflegte Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch ein praktisches Kellerabteil sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller.

Ein besonderes Highlight ist der zur Wohnung gehörende Tiefgaragenstellplatz. Es handelt sich um einen abschließbaren Einzelstellplatz.

Das Haus verfügt über einen Aufzug, der Ihnen den Alltag zusätzlich erleichtert.

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer wie auch Kapitalanleger, die Wert auf eine durchdachte Raumaufteilung, Helligkeit und gleichzeitig auf Gestaltungsspielraum legen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im Münchner Stadtteil Feldmoching-Hasenberg – einer Lage, die durch ihre gelungene Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und guter Anbindung überzeugt.

Das direkte Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft. Zahlreiche Spazier- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten einen idealen Ausgleich zum Alltag. Besonders Familien und Ruhesuchende schätzen die entspannte Atmosphäre dieses Stadtteils.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut ausgebaut. Bus- und U-Bahn-Verbindungen sorgen für eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie umliegender Stadtteile. Auch



mit dem Auto gelangen Sie zügig auf die wichtigsten Verkehrsachsen, was Pendlern zusätzlichen Komfort bietet.

Insgesamt bietet diese Lage eine ideale Kombination aus urbaner Nähe, guter Infrastruktur und einem ruhigen, grünen Wohnumfeld – perfekt für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

## 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 2,98% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. 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. 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 Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München [www.finestep.de](http://www.finestep.de)



FINE  
STEP





















