



81375 München

Großzügige 2,5-Zi.-Whg. mit ansprechendem Grundriss in München-Hadern



505.000 €

Kaufpreis

79,35 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79,35 m²
Zimmer	2,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Logia	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	505.000 €
Kaltmiete	1.240 €
Warmmiete	1.610 €
Nebenkosten	370 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	277 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.11.2017
gültig bis	15.11.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	182
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1979
letzte Modernisierung	2023
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Tief-Garage	✓
-------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Wannenbad mit Oberlichtfenster
- separates Gäste-WC
- Küche mit Fenster und Speisekammer
- Einbauküche mit allen gängigen Elektrogeräten
- Süd-Loggia
- Rollläden an allen Fenstern
- Aluminiumfenster isolierverglast
- TG-Einzelstellplatz abschließbar
- Kellerabteil
- Fahrradraum



Beschreibung

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines im Jahr 1979 erbauten Mehrfamilienhauses in einer angenehm ruhigen und grünen Wohnanlage. Die Wohnung überzeugt durch ihren sehr praktischen Schnitt, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet.

Bereits im Eingangsbereich empfängt Sie ein Flur mit angrenzendem Gäste-WC welches dafür sorgt, dass Ihre Privatsphäre gewahrt ist, auch wenn Sie Besuch empfangen. Der Wohnbereich ist großzügig, hell gestaltet und bietet neben viel Platz zum Entspannen auch einen praktischen Essplatz. Von hier aus gelangen Sie auf die nach Süden ausgerichtete Loggia, die Ihnen sonnige Stunden im Freien garantiert.

Die separate Küche verfügt über ein großes Fenster und eine angrenzende Speisekammer, die für zusätzlichen Stauraum sorgt. Ein zweiter kleiner Flur führt in den privaten Bereich der Wohnung: Hier befinden sich das ruhige Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Das Hauptbadezimmer ist mit einem Oberlicht ausgestattet, das für angenehmes Tageslicht sorgt.

Sämtliche Fenster der Wohnung sind mit Rollläden versehen. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und überzeugt durch ihre helle Atmosphäre und die gelungene Raumaufteilung. Die grüne Umgebung bietet hohe Lebensqualität und Ruhe – ideal für alle, die entspanntes Wohnen in gut angebundener Lage suchen.

Selbstverständlich stehen Ihnen auch ein sehr geräumiges Kellerabteil sowie ein abschließbarer Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zur Verfügung.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen individuellen Besichtigungstermin!

Lage

Der beliebte Stadtteil München-Hadern besticht durch seine ideale Infrastruktur. Die U-Bahn-Stationen Haderner Stern (U6) sowie Holzapfelkreuth (U6) liegen beide lediglich 500 Meter entfernt. Zudem sind mehrere Buslinien fußläufig erreichbar und bieten eine schnelle und unkomplizierte Verbindung ins Stadtzentrum. Mit dem Auto ist man ebenfalls in wenigen Minuten auf der A96 oder dem Mittleren Ring, ideal für Pendler oder Ausflüge in die umliegenden Naherholungsgebiete. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung und sind fußläufig zu erreichen.

Für die Freizeitgestaltung bietet der nahegelegene Westpark Raum für Erholung, sportliche Betätigung und ein attraktives Gastronomieangebot.

Sonstige Angaben

Die bestehende Vermietungssituation wurde bei der Preisfindung berücksichtigt.

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

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













GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

