**80935 München**

# Einziehen und Wohlfühlen: Modernes Wohnen, elegantes Ambiente, toller Schnitt!




Kaufpreis
**698.000 €**

Wohnfläche
**84,1 m²**

Zimmer
**3**

**Ihr Ansprechpartner**

Feldmann Immobilien

Sabine Feldmann
089 54577880
s.feldmann@immo-feldmann.de

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 84,1 m² |
| Zimmer | 3 |
| Balkone / Terrassen | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Stellplätze | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 698.000 € |
| Außencourtage | 2,38% inkl. MwSt. |
| provisionspflichtig | Ja |
| stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis | 32.000 € |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2019 |
| Zustand | neuwertig |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Bedarf |
| Wertklasse | A_PLUS |
| Gebäudeart | Wohngebäude |
| gültig bis | 01.03.2030 |
| Ausstelldatum | 02.03.2020 |
| Endenergiebedarf | 18.3 |
| Primär-Energieträger | Strom |

## Austattung

| | |
|---|---|
| Bad | |
| Bodenbelag | Parkett |
| Küche | Einbauküche |
| Gäste-WC | Ja |
| Fahrstuhl | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung | Elektro |
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| unterkellert | Ja |
| Stellplatzart | Tief-Garage |
| Ausstattungs-Kategorie | Luxus |

## Objekt-Titel

Einziehen und Wohlfühlen: Modernes Wohnen, elegantes Ambiente, toller Schnitt!

## Lage-Beschreibung

Online-ID:
PEZDCRXG

Objekt-Nr.:
FI26090402

immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Das Objekt befindet sich in Lerchenau-Ost, einem Teil des Stadtbezirks Feldmoching im Münchner Norden. Die Lerchenau zeichnet sich durch eine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus, wobei der Teil, in dem diese Immobilie liegt, besonders hervorsticht: Das Gebiet zwischen Gundermannstraße und Weitlstraße besitzt einen angenehm privaten Charakter. Die kleinen Straßen sind verkehrsberuhigt und die gewachsene Struktur mit Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und kleinen Mehrfamilienhäusern ergibt ein attraktives Straßenbild. Die Bewohner schätzen die Ruhe, die Nähe zu Grünflächen und die gute Anbindung an das städtische Verkehrsnetz - kurz: die perfekte Balance zwischen städtischer Nähe und entspannter Wohnumgebung.

- Verkehrsanbindung: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in einem Umkreis von ca. 300 m (Linien 60, 170, 171). Die U-Bahn-Station Feldmoching ist in 11 Minuten mit dem Bus erreichbar und die Linie U2 bringt Sie in kurzer Zeit in die Münchner Innenstadt.

- Ideal auch für Pendler: Den Autobahnring A99 erreichen Sie in ca. 8 Minuten, die A9 in ca. 11 und die A8 in ca. 15 Minuten. In etwa 7 Minuten gelangt man zum Mittleren Ring, über den alle Stadtteile Münchens und weitere Autobahnanschlüsse zu erreichen sind. Der Flughafen München ist auch nur ca. 30 Minuten entfernt. Die ideale Lage also, um schnell und bequem ans Ziel zu kommen – sei es innerhalb oder außerhalb Münchens.

- Freizeit und Natur: Die Lage ist ideal für Spaziergänge, zum Joggen oder für Fahrradtouren in der Umgebung. Sehr beliebt als Ausflugsziel sind die nahe gelegenen Seen - Feldmochinger See, Lerchenauer See und Fasaneriesee. Und zum berühmten Olympiapark sind es mit dem Rad auch nur ca. 15 Minuten .

- Infrastruktur: Diverse Supermärkte und Discounter, Bäckereien, Apotheken etc. sind in wenigen Minuten erreichbar. Für größere Shoppingtouren fährt man ins Olympia-Einkaufszentrum, 9 Minuten mit dem Auto oder ca. 15 Minuten mit dem Bus. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Nähe.

- UND: Zahlreiche große Arbeitgeber befinden sich hier im Münchner Norden - wie z. B. BMW, MAN, MTU, Krauss-Maffei, Knorr-Bremse, um nur einige zu nennen.

## Ausstattungs-Beschreibung

WOHNUNG
- 1. Obergeschoss, mit Aufzug
- Hochwertige Innenausstattung
- Naturholzböden (Parkett Landhausdielen Eiche) in den Wohn- und Schlafräumen
- Feinsteinfliesen in Bad und Gäste-WC
- Fußbodenheizung mit Einzelraumregulierung
- Fenster in Kunststoff Weiß mit Dreifachverglasung
- Elektrisch bedienbare Rollläden, mit wärmegedämmten Rollladenkästen
- Massiv- bzw. Ziegelbauweise
- Zentralheizung: Wärmepumpe
- Energiesparendes, dezentrales Lüftungssystem
- Großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche
- Moderne Einbauküche inklusive Geräte (Kochinsel mit BORA-Abzugsystem, Backofen, Geschirrspülmaschine, Kühl-Gefrier-Kombination)
- Großzügiges Schlafzimmer
- Kinder-/Gäste-/Arbeitszimmer
- Großer Balkon, gefühlt wie eine Terrasse, Richtung Süden
- Großzügiges Bad, mit Fenster; hochwertige Sanitärausstattung: Badewanne, separate Dusche, Waschtisch, WC, Handtuchheizkörper
- Gäste-WC
- Diele mit Abstellflächen, Platz für Garderobe und Einbauschrank

HAUS
- Elegantes, exklusives Wohnambiente
- Moderne klare architektonische Gestaltung
- Nur fünf Einheiten im Haus
- Außenbereich mit Grünfläche, Fahrradunterstand und Kinderspielplatz
- Waschraum im Untergeschoss mit Anschluss und Platz für eigene Waschmaschine und Trockner

SONSTIGES
- Eigener Kellerraum
- Tiefgaragen- Einzelstellplatz (€ 32.000)

## Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in dieser topmodernen, neuwertigen Wohnung im ruhigen Münchner Norden! Mit 3 Zimmern, einer Wohnfläche von ca. 84 m² und einer sehr guten Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein wunderbares Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss begeistert auf den ersten Blick durch eine traumhafte Atmosphäre und eine hochwertige Ausstattung: Das Naturholzparkett mit Landhausdielen in Eiche entfaltet ein exklusives und warmes Ambiente, die modernen weißen Türen wirken elegant und die zahlreichen Fensterflächen bringen phantastisch viel Licht. Zudem sorgen die 3-fach verglasten Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden und die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für einen hohen Wohnkomfort.

Elegant und stylish zugleich - so präsentiert sich der geräumige lichtdurchflutete Wohnraum, in dem die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen komplett offen gestaltet sind - Sie werden es lieben! Die schöne, moderne Einbauküche, zeitlos chic in Weiß, gehört mitsamt den Elektrogeräten natürlich mit zur Ausstattung. Und als Highlight dazu besitzt die Wohnung einen herrlich großen Balkon, gefühlt wie eine Dachterrasse. Noch dazu mit Ausrichtung nach Süden ist dies der perfekte Platz zum Sonnen, Relaxen und Genießen - ein Traum!

Angenehm luftig präsentiert sich auch das Schlafzimmer. Mit über 16 m² Fläche bietet es Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank und mehr. Das dritte Zimmer besitzt mit ca. 10,2 m² Fläche eine ideale Größe für ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.
Ausgewähltes Design und Komfort spiegeln sich auch im Badezimmer wieder: Die Kombination aus hellen und anthrazitfarbenen Fliesen wirkt wertig und edel. Die Ausstattung des geräumigen Tageslichtbads beinhaltet eine Wanne, eine separate Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster. Praktisch: Die Diele ist mit mehr als 8 m² sehr geräumig und bietet Abstellflächen für die Garderobe und einen Einbauschrank.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum und in der Tiefgarage steht Ihnen ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Im Untergeschoss gibt es zudem einen Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine plus Trockner, was hier perfekt funktioniert, da sich im Haus nur fünf Wohnungen befinden. Die Gemeinschaftsflächen, einschließlich des begrünten Außenbereichs, wirken sehr gepflegt. Überhaupt ist die kleine Wohnanlage, Baujahr 2019, architektonisch sehr ansprechend gestaltet.

Der Gesamtkaufpreis für dieses Immobilienangebot beträgt € 730.000, bestehend aus € 698.000 für die Wohnung (inklusive Einbauküche) und € 32.000 für den Stellplatz.

Für weitere Informationen zu diesem schönen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880.
Bitte beachten Sie, dass wir nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten inkl. Telefonnummer berücksichtigen können.

## sonstige Angaben

Alle in diesem Angebot enthaltenen Angaben basieren ausschließlich auf vom Auftraggeber oder ggf. von Dritten erteilten Auskünften. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr, insbesondere wurde die Wohnfläche nicht von uns selbst berechnet oder überprüft. Dargestellte Grundrisse bzw. Grundriss-Skizzen sind nicht 100% maßstabgerecht und gleichfalls ohne Gewähr. Das Angebot als solches ist freibleibend, Änderungen, Irrtum und Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Bitte beachten Sie, dass alle unsere Texte, Bilder, Graphiken etc. urheberrechtlich geschützt sind. Bilder/Fotos und Texte können mit KI bearbeitet oder erstellt sein.

FELDMANN IMMOBILIEN - Ihr privater Immobilienmakler für München und Umgebung. Vom FOCUS empfohlen als einer der TOP-Immobilienmakler Deutschlands 2017 bis 2026 und Gold-Partner bei Immobilienscout. Unser Service-Plus: Marktwertermittlung Ihrer Immobilie, Handwerker-Netzwerk, Immobilienverwaltung u.v.m.

Auch Ihre Immobilie ist bei uns in guten Händen, ob Haus, Eigentumswohnung oder Grundstück. Das Feldmann Team garantiert Ihnen eine professionelle Durchführung des Verkaufs oder der Vermietung - absolut stressfrei für Sie. Gerne stellen wir Ihnen unseren Komfort-Service für Eigentümer unverbindlich vor. Vereinbaren Sie Ihren persönlichen Beratungstermin, gerne telefonisch unter 08954577880.

## Sonstiges

Herzlich willkommen in dieser topmodernen, neuwertigen Wohnung im ruhigen Münchner Norden! Mit 3 Zimmern, einer Wohnfläche von ca. 84 m² und einer sehr guten Raumaufteilung bietet diese Immobilie ein wunderbares Zuhause für ein Paar oder eine kleine Familie.  <br> Die Wohnung im 1. Obergeschoss begeistert auf den ersten Blick durch eine traumhafte Atmosphäre und eine hochwertige Ausstattung: Das Naturholzparkett mit Landhausdielen in Eiche entfaltet ein exklusives und warmes Ambiente, die modernen weißen Türen wirken elegant und die zahlreichen Fensterflächen bringen phantastisch viel Licht. Zudem sorgen die 3-fach verglasten Fenster mit elektrisch bedienbaren Rollläden und die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung für einen hohen Wohnkomfort. <br> Elegant und stylish zugleich - so präsentiert sich der geräumige lichtdurchflutete Wohnraum, in dem die Bereiche Wohnen, Essen und Kochen komplett offen gestaltet sind - Sie werden es lieben! Die schöne, moderne Einbauküche, zeitlos chic in Weiß, gehört mitsamt den Elektrogeräten natürlich mit zur Ausstattung. Und als Highlight dazu besitzt die Wohnung einen herrlich großen Balkon, gefühlt wie eine Dachterrasse. Noch dazu mit Ausrichtung nach Süden ist dies der perfekte Platz zum Sonnen, Relaxen und Genießen - ein Traum! <br> Angenehm luftig präsentiert sich auch das Schlafzimmer. Mit über 16 m² Fläche bietet es Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank und mehr. Das dritte Zimmer besitzt mit ca. 10,2 m² Fläche eine ideale Größe für ein Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ausgewähltes Design und Komfort spiegeln sich auch im Badezimmer wieder: Die Kombination aus hellen und anthrazitfarbenen Fliesen wirkt wertig und edel. Die Ausstattung des geräumigen Tageslichtbads beinhaltet eine Wanne, eine separate Dusche, Waschtisch, WC und Handtuchheizkörper. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein Gäste-WC, ebenfalls mit Fenster. Praktisch: Die Diele ist mit mehr als 8 m² sehr geräumig und bietet Abstellflächen für die Garderobe und einen Einbauschrank.  <br> Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum und in der Tiefgarage steht Ihnen ein Einzelstellplatz zur Verfügung. Im Untergeschoss gibt es zudem einen Waschraum mit Platz für die eigene Waschmaschine plus Trockner, was hier perfekt funktioniert, da sich im Haus nur fünf Wohnungen befinden. Die Gemeinschaftsflächen, einschließlich des begrünten Außenbereichs, wirken sehr gepflegt. Überhaupt ist die kleine Wohnanlage, Baujahr 2019, architektonisch sehr ansprechend gestaltet.  <br> Der Gesamtkaufpreis für dieses Immobilienangebot beträgt € 730.000, bestehend aus € 698.000 für die Wohnung (inklusive Einbauküche) und € 32.000 für den Stellplatz. <br> Für weitere Informationen zu diesem schönen Objekt oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir gerne zur Verfügung. Sie erreichen uns unter unserer zentralen Rufnummer 08954577880. 

## Impressionen









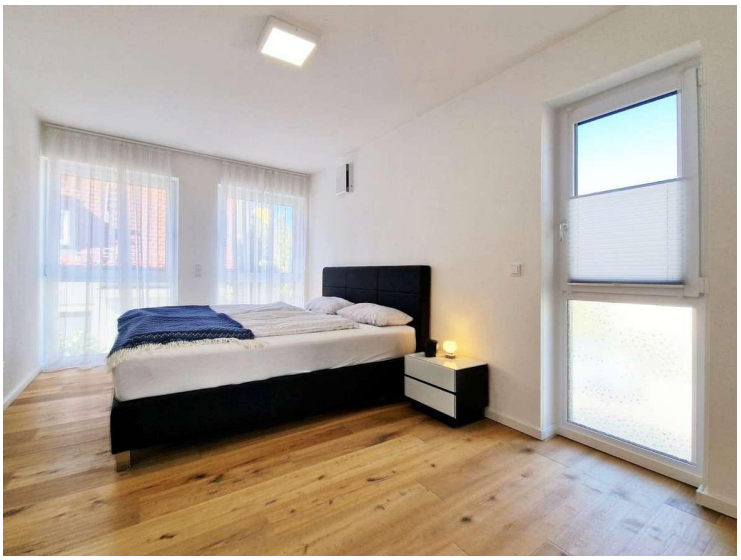


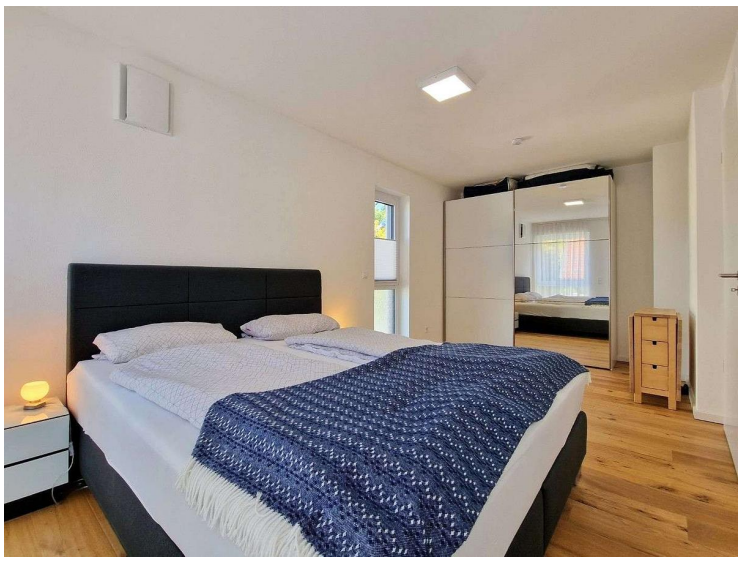


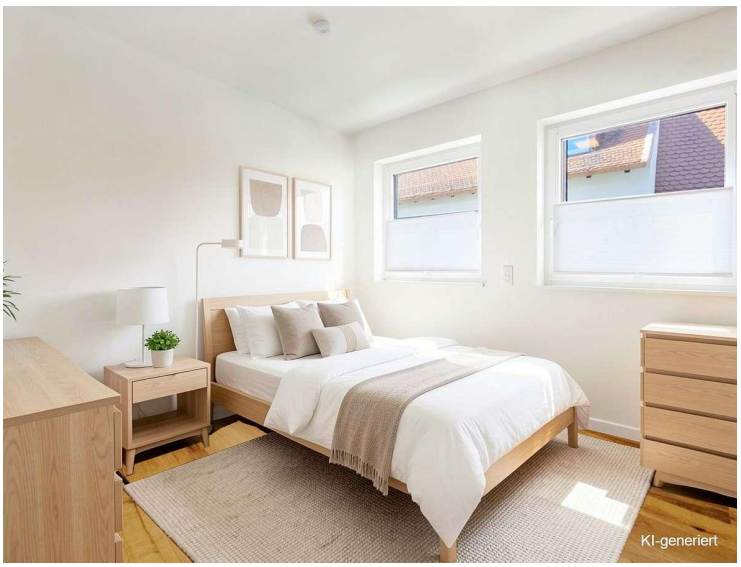









KI-generiert

