



81243 München

Funktionale Wohnung mit Bergblick ! Ruhige Wohnlage |
Sehr gute ÖPNV-Anbindung



170.000 €

Kaufpreis

31 m²

Wohnfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

**B.I.M. Bertol Immobilien
Management e.K.**

Corinna Kovacs
Tel.: +49 152 34579497
ck@team-bim.de

team::B.I.M. BERTOL IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31 m ²
Zimmer	1
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	1

Allgemeine Infos

Gruppennummer	2
---------------	---

Zustand

Baujahr	1964
---------	------

Preise & Kosten

Kaufpreis	170.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	Käuferprovision

Energieausweis

Art	Verbrauch
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	E
Energieverbrauchskennwert	138,00
Primär-Energieträger	Fernwärme



Ausstattung

Allgemein

barrierefrei ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Fernwärme ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓



Beschreibung

Sehr gerne senden wir Ihnen unser ausführliches Exposee zu und vereinbaren einen individuellen Besichtigungstermin.

Sehr ruhige Lage zwischen den S-Bahnhöfen Leienfelsstraße S4 und Westkreuz S5, S8 und S6. Stadtbusanbindung.

Alles Wichtige und Nötige direkt vor der Haustüre. Schulen, Kindergärten um die Ecke.

7. Etage mit Lift. Herrlicher Berg- und Fernblick.

Durchdachter Grundriss – ca. 31 m² Wohnfläche

- Angenehm großer, gut möblierbarer Wohnraum mit abtrennbarer Schlafnische. Doppelfenster für viel Tageslicht.
- Separate Küche
- Abstell-/Speisekammer
- Wannenbad

Gute Ausstattung:

- Große Fensterausschnitte für viel Tageslichteinfall.
- Strapazierbarer Laminatboden.
- Einfache Einbauküche.
- Bad mit Wanne, Waschtisch, WC
- Kellerabteil.
- Hochgarageneinzelstellplatz.
- Abgeschlossenes Kellerabteil
- Wasch-/Trockenraum im Haus
- Warmwasser/Heizung durch kostengünstige Fernwärme der Stadtwerke München.

Verfügbarkeit: Solide Kapitalanlage: Die Wohnung ist seit Mitte Mai 2023 für 600 EUR kalt mit einem Indexmietvertrag vermietet. Die Miete wurde noch nie angepasst. Die Garage ist aktuell nicht vermietet.

Kaufpreis: 170.000 EUR für die Wohnung und 25.000 EUR für den Garagenstellplatz =
Gesamtkaufpreis 195.000 EUR

Hinweis zum Energierausweis: Baujahr Gebäude 1964, Wärmeerzeuger 2011

Käuferprovision: 3 % inkl. MwSt.
Abwälzung gem. § 656d BGB

Die Innenfotos zeigen den Zustand vor dem Einzug des aktuellen Mieters.

Alle Angaben beruhen ausschließlich auf Informationen unserer Auftraggeber.
Wir übernehmen keinerlei Gewähr für Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit.
Alle Flächenangaben sind ca.-Werte. Bei uns kommen KI-gestützte Anwendungen zum Einsatz.

Lage

Eine der besten Eigenschaften der Lage dieser Wohnung ist ihre hervorragende Anbindung an den Stadtbus (direkt vor dem Haus, 57, 162 und Nachtbus 77). Die nächste S-Bahnstation sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten, egal ob Haltestelle Leienfelsstraße (S4) oder Westkreuz



(S6 und S8) schnelle und bequeme Verbindungen in die Innenstadt von München und zu anderen wichtigen Orten in der Stadt.

Ganz in der Nähe finden Sie auch viele Einkaufsmöglichkeiten. Es gibt mehrere Supermärkte und Geschäfte in unmittelbarer Nähe, darunter auch ein großes Einkaufszentrum. Hier finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Für Sportliebhaber gibt es auch viele Möglichkeiten in der Nähe. Es gibt einen nahe gelegenen Fitness-Club, in dem Sie trainieren und Ihre Fitness verbessern können. Es gibt auch mehrere Parks und Grünflächen in der Umgebung, in denen Sie joggen oder Rad fahren können. Auch der nahe gelegene Starnberger See bietet Möglichkeiten zum Segeln, Surfen und Schwimmen.

Wenn Sie gerne Zeit in der Natur verbringen, werden Sie die Umgebung lieben. Es gibt viele Parks und Grünflächen in der Nähe, darunter auch der nahe gelegene Westpark, der eine Oase der Ruhe und Entspannung bietet. Hier können Sie spazieren gehen, joggen oder einfach nur die frische Luft genießen.

Für kulturell Interessierte gibt es auch viele Möglichkeiten in der Nähe. Es gibt mehrere Theater und Kinos in der Umgebung, sowie viele Museen und Kunstgalerien. Auch das nahe gelegene Stadtzentrum bietet eine Fülle von Aktivitäten und Sehenswürdigkeiten.



team::B.I.M. **BERTOL** 
IMMOBILIEN











