



81247 München

Gemütliche 2-Zi.-Whg. mit praktischem Schnitt in Obermenzing



499.000 €

Kaufpreis

63,37 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

Ihr Ansprechpartner

Gerschlauer GmbH

Mark Krizmanic

Tel.: 089 749830-21

m.krizmanic@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,37 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Balkon / Terrassenfläche	12 m²
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Kaltmiete	932 €
Warmmiete	1.132 €
Nebenkosten	115 €
Heizkosten	85 €
Hausgeld	402 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.
Courtage-Hinweis	Die im Exposé



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	30.06.2020
gültig bis	29.06.2030
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1971
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	165
Primär-Energieträger	Gas

Allgemeine Infos

verfügbar ab	9 Monate nach
vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1971
letzte Modernisierung	2010
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Standard

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

Parkett ✓

Linoleum ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Rollläden an allen Fenstern
- PVC-Fenster isolierverglast
- Westbalkon
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Einbauküche mit allen gängigen Elektrogeräten (vom derzeitigen Mieter abzulösen)
- Abstellnischen im Flur zur Küche
- Einzelstellplatz in der Tiefgarage
- Kellerabteil
- Fahrradraum gemeinschaftlich genutzt



Beschreibung

Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses mit 10 Einheiten aus dem Baujahr 1971 und liegt in einer verkehrsberuhigten Straße. Der durchdachte Grundriss bietet einen einladenden Flur mit Platz für eine Garderobe sowie zwei praktische Abstellnischen im Übergang zur Küche. Die Küche selbst ist als separater Raum mit Fenster, Essplatz und Einbauküche gestaltet und überzeugt durch ihre Funktionalität. Das helle Wohnzimmer bietet Zugang zum sonnigen Westbalkon und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Schlafzimmer ist ruhig zum Innenhof ausgerichtet und ermöglicht einen erholsamen Schlaf. Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos in Weiß, ausgestattet mit Badewanne sowie einem Anschluss für die Waschmaschine. Ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein zur Wohnung gehörender Tiefgaragen-Einzelstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Lage

Diese Immobilie punktet mit ihrer attraktiven, ruhigen Wohnlage im Herzen von Obermenzing, nur wenige Gehminuten vom S-Bahnhof Obermenzing entfernt. Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine von kleinen Wohnhäusern geprägte Wohnstruktur, viel Grün und eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Cafés sowie Ärzte und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – insbesondere die S-Bahn mit schneller Verbindung in die Münchner Innenstadt – macht den Standort besonders attraktiv. Für Pendler und Autofahrer bietet die Lage zudem eine ausgezeichnete Anbindung an das Straßennetz: Die A8 und der Mittlere Ring sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anfahrt in alle Teile der Stadt sowie in die Umlandregion. Zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten entlang der Würm sowie nahegelegene Grünflächen unterstreichen die hohe Wohnqualität dieser begehrten Lage.

Sonstige Angaben

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

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







GERSCHLAUER
Immobilienvermittlung seit 1972

