



80807 München / Milbertshofen

Moderne Singlewohnung mit Balkon in zentraler Lage



240.000 €

Kaufpreis

31,2 m²

Wohnfläche

31,2 m²

Gesamtfläche

1

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

Lucia Ivinac

Tel.: 00498966676890

lucia.ivinac@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	31,2 m ²
Nutzfläche	31,2 m ²
Gesamtfläche	31,2 m ²
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	31,2

Allgemeine Infos

Ab-Datum	15.01.2027
----------	------------

Preise & Kosten

Kaufpreis	240.000 €
Hausgeld	244 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	19.12.2028
Baujahr (Haus)	1986
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	113.00
Primär-Energieträger	KWK_FOSSIL
Wertklasse	D



Zustand

Baujahr	1986
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

Bad

Dusche	✓
--------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓
---------------	---

unterkellert

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

Beschreibung zur Ausstattung

- ca. 31 m² Wohnfläche
- Baujahr 1986
- West-Balkon
- große, nahezu bodentiefe Fenster
- sehr helle Wohnung
- moderne Einbauküche (ca. 2 Jahre alt)
- kleine Kochinsel
- Laminatboden im Wohnbereich
- modernisiertes Badezimmer mit Dusche
- Aufzug
- Fahrradabstellplatz
- Kellerraum
- modernisierter Duplexstellplatz (unten)



Beschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem sehr durchdachten Grundriss und einer hellen, freundlichen Wohnatmosphäre. Auf ca. 31 m² wurde der vorhandene Platz optimal genutzt und bietet ausreichend Raum zum Wohnen, Essen und Entspannen.

Die Wohnung befindet sich im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 1986.

Besonders hervorzuheben sind die großen, nahezu bodentiefen Fenster über die gesamte Westseite, die die Wohnung mit viel Tageslicht durchfluten und für ein angenehmes Wohngefühl sorgen. Zusätzlich lädt der Westbalkon zum Verweilen und Genießen der Abendsonne ein.

Die moderne Einbauküche wurde vor ca. 2 Jahren erneuert und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Sie ist mit allen wichtigen Elektrogeräten ausgestattet und verfügt über eine praktische kleine Kochinsel. Auch Platz für einen Esstisch ist vorhanden.

Der Wohnbereich ist mit modernem Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer wurde vor etwa 3 Jahren saniert und überzeugt mit einer modernen Dusche, hochwertigen Fliesen sowie einem sehr gepflegten Zustand.

Zur Wohnanlage gehören zudem ein Aufzug, ein Fahrradabstellplatz sowie ein eigener Kellerraum. Ebenfalls vorhanden ist ein modernisierter Duplexstellplatz (unten), der eine bequeme Parkmöglichkeit bietet.

Eine ideale Wohnung für Singles, Pendler oder Kapitalanleger, die Wert auf eine helle und gut geschnittene Immobilie legen.

Lage

Milbertshofen

Die 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in attraktiver und äußerst zentraler Lage im Münchner Stadtteil Milbertshofen, direkt am Frankfurter Ring. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Die Bushaltestelle „Frankfurter Ring“ liegt nur etwa 20 Meter von der Haustür entfernt, und auch die U-Bahn-Station „Frankfurter Ring“ befindet sich unmittelbar daneben. Dadurch ist eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie aller wichtigen Ziele gewährleistet.

Die Infrastruktur in der Umgebung ist ausgezeichnet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bäckereien, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen sind bequem fußläufig erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre perfekte Verkehrsanbindung, kurze Wege und eine sehr gute Nahversorgung – ideal für Singles, Pendler oder Studierende.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 113.00 kWh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1986.



Die Energieeffizienzklasse ist D.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

***Hinweis auf Provisionspflicht:**

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.




















GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Lucia Ivinac
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 152 256 948 77
lucia.ivinac@grafimmo.de