



Kaufpreis
519.900 €

Wohnfläche
72 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Flemmer Immobilien

Christina Schubert
08801914852
c.schubert@flemmer-immobilien.de

Flächen & Zimmer	
Wohnfläche	72 m ²
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2
Balkon / Terrassenfläche	3,8 m ²

Preise & Kosten	
Hausgeld	393 €
Kaufpreis	519.900 €
Aussen-Courtage	2% zzgl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis

Energieausweis	
Art	Bedarf
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137.4
Primär-Energieträger	Erdgas leicht

Zustand	
Baujahr	1960
Zustand	gepflegt
letzte Modernisierung	2015

Ausstattung	
Bad	
Bodenbelag	Fliesen Laminat
Küche	Einbauküche
Abstellraum	ja
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	STANDA RD

Objekt-Titel

Sofort beziehbar: 3-Zimmer-Wohnung mit Potenzial

Lage-Beschreibung

Herzlich Willkommen in Kleinhadern - im westlichen Stadtgebiet der bayerischen Landeshauptstadt München. Kleinhadern ist ein gewachsener, überwiegend wohnwirtschaftlich geprägter Stadtteil mit urbaner Struktur und stabiler Nachbarschaft.

Die Makrolage ist als sehr gut zu bewerten. München zählt zu den wirtschaftsstärksten Standorten Deutschlands und bietet eine hervorragende Infrastruktur, ein breites kulturelles Angebot sowie zahlreiche Arbeitsplätze in Industrie, Dienstleistung und Technologie. Durch die Lage im Münchner Westen besteht eine gute Verbindung sowohl zur Innenstadt als auch zu den westlich gelegenen Gewerbe- und Bürostandorten.

.....
Online-ID:
VVBGLTY
.....
Objekt-Nr.:
115
.....



Die Verkehrsanbindung ist komfortabel: Über den nahegelegenen Mittleren Ring (B2R) besteht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz mit Anschluss an die Autobahnen A96 Richtung Lindau sowie A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen. Der öffentliche Nahverkehr ist durch Bus- und Tramlinien in fußläufiger Entfernung sowie durch den S-Bahnhof Laim sehr gut ausgebaut, wodurch der Münchner Hauptbahnhof und die Innenstadt in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar sind.

Die Nahversorgung ist im direkten Umfeld umfassend gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken befinden sich ebenso in der näheren Umgebung wie Arztpraxen, Banken, kleinere Einzelhandelsgeschäfte sowie Restaurants und Cafés. Weitere Versorgungsangebote und Einzelhandelsflächen finden sich rund um den Laimer Platz.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist positiv hervorzuheben. In der näheren Umgebung befinden sich kleinere Grünanlagen, während größere Naherholungsgebiete wie der Westpark oder der Schlosspark Nymphenburg bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sind und vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten.

Die Mikrolage ist durch eine überwiegend geschlossene Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern geprägt. Ergänzend finden sich soziale Einrichtungen wie Schulen und Kindergärten in der Umgebung. Insgesamt handelt es sich um eine urbane, gut angebundene und zugleich für Münchner Verhältnisse vergleichsweise ruhige Wohnlage mit stabiler Nachfrage.

Ausstattungs-Beschreibung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
- großzügiger Grundriss
- gepflegte Einbauküche (2015)
- neue Elektrik in der Wohnung (2015)
- zeitloses Wannenbad
- Südbalkon mit Weitblick ins Grüne
- Kunststofffenster mit (zum Teil elektrischen) Rollläden
- praktische Abstellkammer
- sofort beziehbar
- u.v.m.

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1960. Abgewandt von der Straße und mit schönem Weitblick ins Grüne überzeugt sie durch ihren praktischen und gut durchdachten Grundriss.

Beim Betreten gelangen Sie in einen geräumigen Flur mit praktischer Stellfläche für Ihre Garderobe. Von hier aus sind alle weiteren Räume bequem erreichbar: Der großzügige Wohnbereich mit Zugang zum Südbalkon lädt zum Entspannen ein und eröffnet einen herrlichen Blick auf den weitläufigen Garten. Die separate Wohnküche ist funktional geschnitten, die Einbauküche von 2015 ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Darüber hinaus stehen Ihnen ein praktisches Wannenbad sowie zwei großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die vielfältige Gestaltungsoptionen bieten. Eine Abstellkammer rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil. Ein Stellplatz vor dem Haus kann für lediglich 30 € pro Jahr angemietet werden.

Die Wohnung wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und ist kurzfristig bezugsfrei.

sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden. Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 2,38% zzgl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Impressionen



