



**80634 München**

Besichtigung 26.1. Appartement in Neuhausen mit Süd-Balkon / Käuferprovisionsfrei



**249.500 €**

Kaufpreis

**32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**1**

Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

#### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 0049896494870  
info@happy-immo.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	2 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	249.500 €
provisionspflichtig	✗

#### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.10.2027
Baujahr (Haus)	2010
Gebäudeart	Wohngebäude
Wertklasse	G
Energieverbrauchkennwert	210.00
Primär-Energieträger	GAS

#### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

#### Zustand

Baujahr	1970
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV

### Bad

Dusche

### Küche

Einbauküche

### Heizungsart

Zentralheizung

### Befeuerung

Gas

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden

### Beschreibung zur Ausstattung

- Wohnzimmer
- Küche mit EBK und Fenster
- Südbalkon
- Flur
- renoviertes Bad mit Wanne (in 2019)
- Kellerabteil



## Beschreibung

Urlaubsbedingt ist die nächste Besichtigung erst in 2026 nach den Ferien möglich.

Die vermietete 1 Zimmerwohnung befindet sich im 2. OG in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in Neuhausen und kann ab sofort Ihnen gehören. Das Haus wurde kürzlich gestrichen und in 2018 wurden neue Kunststofffenster eingebaut. Der FI Schalter nebst Verteiler ist in 2024 erneuert worden.

Sie betreten die Wohnung über den Flur. Hiervon erreichen Sie das Wohn-Schlafzimmer, den Süd-Balkon und die Küche mit EBK. Praktisch ist der Waschmaschinenanschluss im Flur.

Das innenliegende weiße Bad bietet Ihnen eine Wanne und wurde vor ein paar Jahren renoviert.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Seit ca. 1 Jahr ist die Wohnung für 720 Euro zzgl. 130 Euro NK vermietet. Die Fotos stammen vor der Vermietung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Im Westen der Stadt befindet sich einer der ältesten und traditionsreichsten Stadtteile Münchens: Neuhausen. Er liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Maxvorstadt, Schwabing und Nymphenburg und reicht in seiner Nord-Süd-Ausdehnung vom Olympiapark und dem Westfriedhof bis zu den Gleisanlagen der Bahnstrecke Hauptbahnhof - Pasing.

Neuhausen ist ein beliebtes und schmuckes Wohnviertel der Mittelschicht mit erschwinglichen Mieten und einer hohen Wohnqualität.

Im ganzen Stadtteil finden sich zahllose Einkaufsmöglichkeiten: von exklusiven kleinen Geschäften, Dienstleistern und Einzelhändlern aller Art bis hin zu großen Discountern und Kaufhäusern.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 210.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung. \*\*















