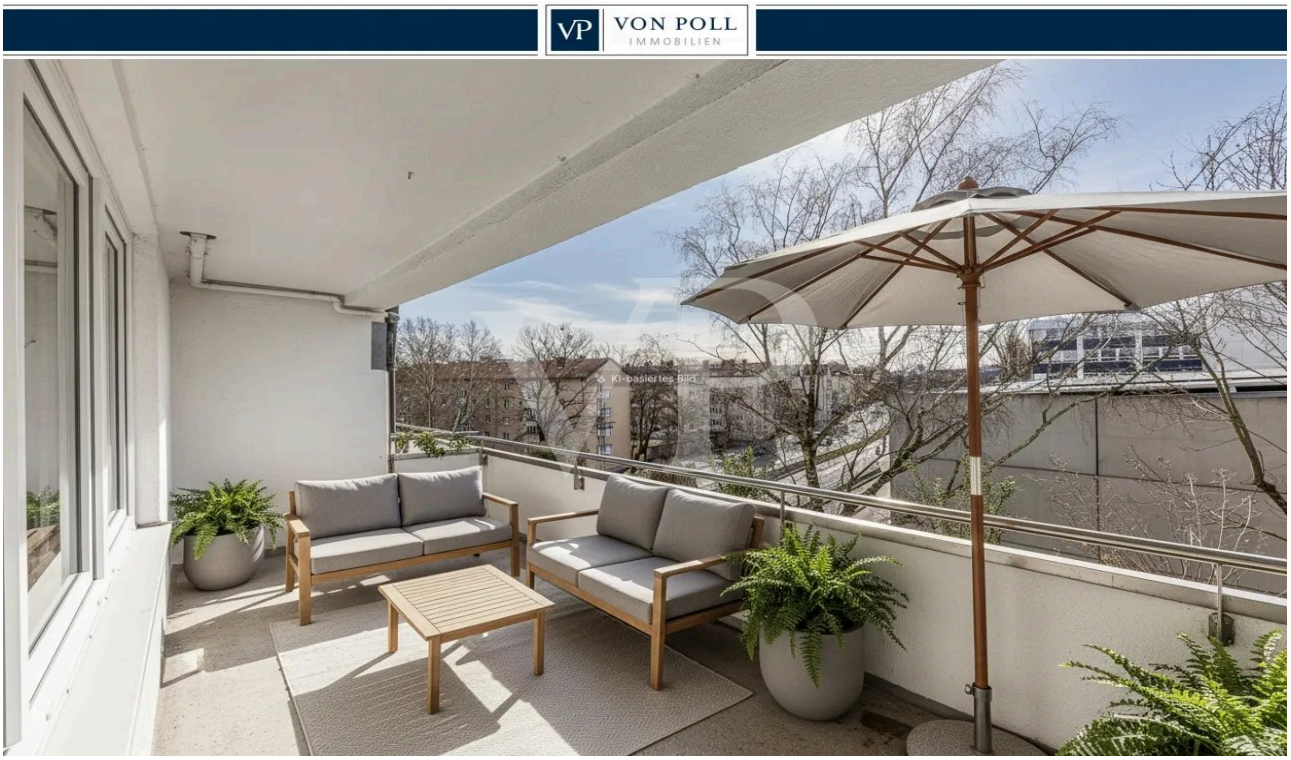
München – Berg am Laim

Wohnkomfort in Berg am Laim – hochwertig modernisierte 3-Zimmer-Wohnung

Objektnummer: 26094023



KAUFPREIS: 539.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Auf einen Blick

Objektnummer	26094023
Wohnfläche	ca. 85 m²
Etage	4
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1969

Kaufpreis	539.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	19.08.2034
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	168.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1969

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Die Immobilie





Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Die Immobilie





Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Die Immobilie





Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

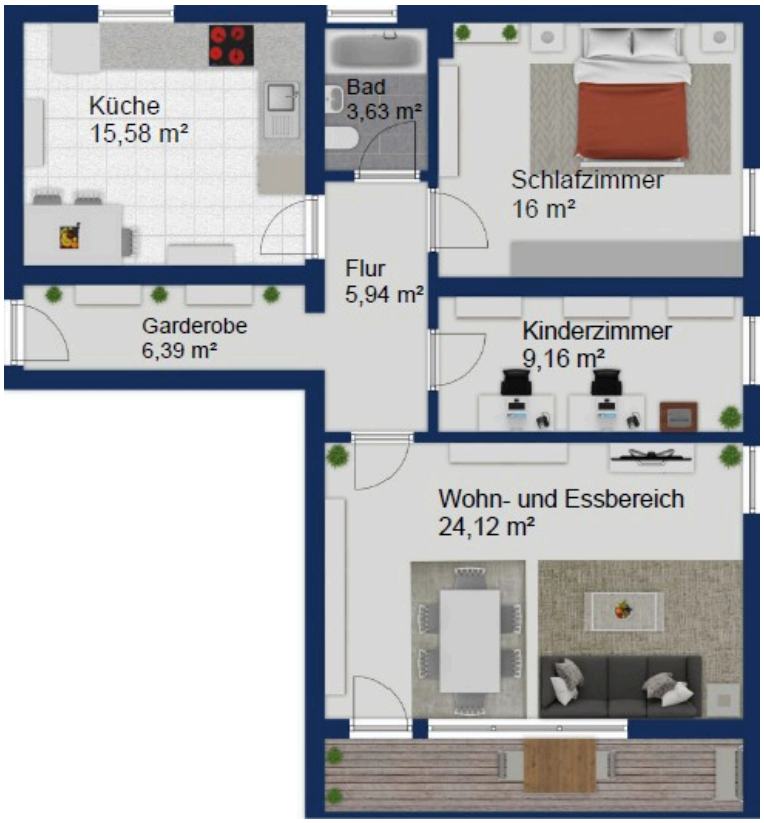
Die Immobilie





Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Ein erster Eindruck

Im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969 erwartet Sie eine modern ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Raumaufteilung, viel Tageslicht und einem angenehmen Wohnambiente.

Bereits beim Eintreten fällt der weitläufig gestaltete Dielenbereich ins Auge, der den einzelnen Wohnräumen eine luftige Verbindung verleiht. Im Zuge einer umfassenden Modernisierung wurde die Wohnung geschmackvoll aufgewertet und mit ausgewählten, hochwertigen Materialien versehen.

Ein besonderes Highlight ist die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten von Siemens. Zahlreiche Staumöglichkeiten und eine durchdachte Gestaltung verbinden hier Funktionalität mit einer ansprechenden Optik. Gleichzeitig bietet der Raum ausreichend Platz für einen Essbereich und eignet sich damit hervorragend als Mittelpunkt des täglichen Lebens oder für gesellige Abende.

Der großzügige Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und die großen Fensterflächen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der insbesondere an sonnigen Tagen zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
Auch das Schlafzimmer bietet dank seines angenehmen Zuschnitts beste Voraussetzungen für einen ruhigen Rückzugsort. Das dritte Zimmer eröffnet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten und kann beispielsweise als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer oder eingerichtet werden.

Das modern gestaltete Badezimmer ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer Duschmöglichkeit ausgestattet und fügt sich harmonisch in den gepflegten Gesamtcharakter der Wohnung ein. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt eine individuell regulierbare Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen. Ergänzend sind klassische Heizkörper vorhanden.
Die großzügigen Fenster sorgen in der gesamten Wohnung für eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Zusätzlichen Stauraum bietet ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil.

Mit ihrer gelungenen Kombination aus Raumangebot, moderner Ausstattung und vielseitig nutzbarem Grundriss eignet sich die Immobilie sowohl für den eigenen Wohnbedarf als auch als interessante Kapitalanlage.

Gerne überzeugen wir Sie bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Wohnung.

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Ausstattung und Details

- Im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses mit 15 Wohneinheiten
- Großzügiger Eingangsbereich
- Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten von Siemens
- Wannen-Duschbad
- Heizkörper in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung elektrisch in der gesamten Wohnung
- Gesamte Elektrik in 2020 saniert
- Bodenbeläge in 2020 erneuert
- Fenster in 2020 erneuert
- Thermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung
- Großer Süd-Balkon
- Kellerabteil

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Alles zum Standort

Die Wohnung liegt im Münchner Stadtteil Berg am Laim, einer Wohnlage, die sich durch ihre gute Infrastruktur und die schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt auszeichnet. Das Viertel verbindet städtisches Wohnen mit ruhigen Wohnstraßen und einem vielseitigen Freizeitangebot. Über die U-Bahn-Station Josephsburg mit der Linie U2 sowie verschiedene Bus- und Tramverbindungen besteht eine sehr gute Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz. Auch der Ostbahnhof ist schnell erreichbar und bietet zusätzliche Verbindungen innerhalb Münchens sowie in das regionale und überregionale Umland.

Für die täglichen Besorgungen stehen in der näheren Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung. Supermärkte, Drogeriemärkte und weitere Geschäfte lassen sich bequem zu Fuß oder in wenigen Minuten erreichen. Ergänzt wird das Angebot durch Cafés, Restaurants und traditionelle Gaststätten, die für eine abwechslungsreiche Auswahl sorgen.

Auch für Familien bietet die Lage attraktive Voraussetzungen. Im Umfeld befinden sich verschiedene Kindertagesstätten, Krippen und Kindergärten unterschiedlicher Träger. Mehrere Schulen sind ebenfalls gut erreichbar. Die Grundschule an der Berg-am-Laim-Straße liegt etwa 1,3 Kilometer entfernt; weiterführende Schulen wie Realschulen und das Michaeli-Gymnasium befinden sich ebenfalls im näheren Umfeld.

Das gastronomische Angebot rund um Berg am Laim ist vielfältig und reicht von internationaler Küche, beispielsweise italienischen, indischen oder asiatischen Restaurants, bis hin zu klassischen bayerischen Wirtshäusern und Biergärten.

Für Freizeit, Sport und Erholung stehen mehrere attraktive Möglichkeiten zur Verfügung. Der Ostpark bietet weitläufige Grünflächen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und entspannte Stunden im Freien. In direkter Umgebung befindet sich zudem das Michaelibad mit Hallenbad, Saunaangebot und einem großzügigen Freibadbereich. Weitere Erholungsmöglichkeiten bieten die Riemer Parkanlagen mit ihren Grünflächen und dem beliebten Riemer See, die ebenfalls in kurzer Zeit erreichbar sind.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, umfangreicher Nahversorgung, familienfreundlicher Infrastruktur und einem hohen Freizeitwert.

Objektnummer: 26094023 - 81671 München – Berg am Laim

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com