Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012046

81673 MÜNCHEN

Wohnqualität auf der Sonnenseite – 3,5-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85,73 m²	1972	3,5	535.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**535.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.240,52 €**
Wohnfläche	**ca. 85,73 m²**
Zimmer	**3,5**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2022**
WG-geeignet	**Ja**
Baujahr	**1972**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**3**
Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**

Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Kabel-/Sat-TV	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**15.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**15.08.2027**
Ausstellungsdatum	**16.08.2017**
Endenergieverbrauch	**136 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Frontansicht

Objektbeschreibung

Diese attraktive und bezugsfertige 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines im Jahr 1972 errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 28 Wohneinheiten. Die Wohnung ist sowohl über das gemeinschaftliche Treppenhaus als auch bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Ein ausschließlich zur Wohnung führender Laubengang schafft eine angenehm private Eingangssituation.

Der zentrale Flur erschließt sämtliche Räumlichkeiten der Wohnung. Auf der linken Seite befindet sich die ehemalige Küche, die zu einem zusätzlichen halben Zimmer mit angrenzender Abstellkammer umgestaltet wurde. Dank der weiterhin vorhandenen Anschlüsse bietet dieser Raum vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Ebenfalls auf dieser Seite befinden sich das zeitlos geflieste Badezimmer mit Dusche und Handtuchheizkörper sowie ein separates WC.

Auf der gegenüberliegenden Seite liegen zwei geräumige Schlafzimmer, die mit Echtholzparkett ausgestattet sind und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten bieten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich, der durch einen Wanddurchbruch mit dem Küchenbereich verbunden wurde. Von hier aus eröffnet sich der Zugang zum herrlichen Südbalkon, der mit seiner sonnigen Ausrichtung zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die Beheizung erfolgt über Heizkörper, die von einer im Jahr 2022 erneuerten Ölzentralheizung versorgt werden.

Im Hinblick auf eine geplante umfangreiche Balkon- und Fassadensanierung setzt die Eigentümergemeinschaft auf eine vorausschauende Finanzierung durch den gezielten Aufbau zusätzlicher Rücklagen. Für die Jahre 2027 und 2028 sind hierfür jeweils 200.000 € Rücklagenzuführung vorgesehen, wobei auf die Wohnung eine monatliche Zuführung von rund 600 € entfällt. Durch

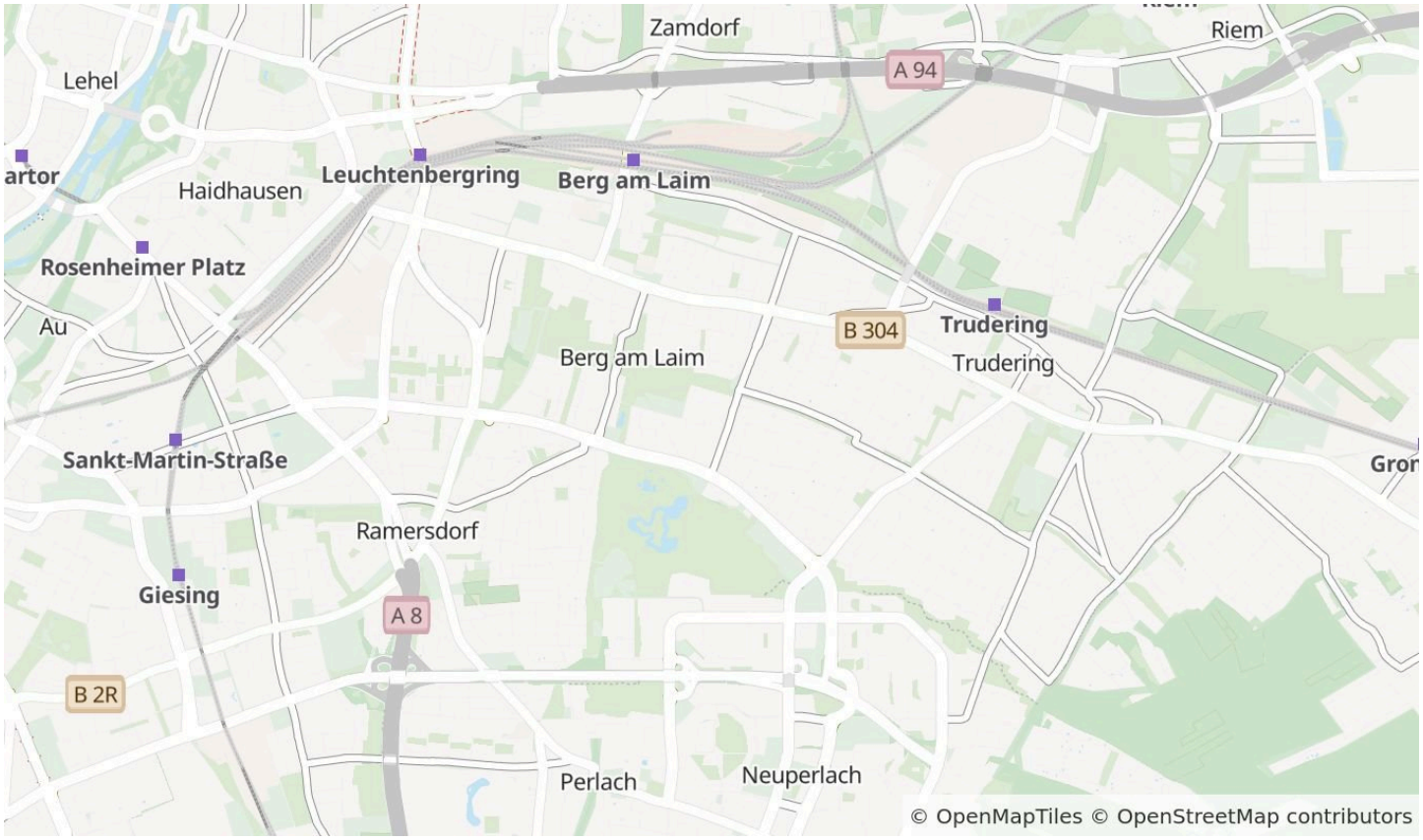
Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

diese schrittweise Finanzierung wird die Höhe der erforderlichen einmaligen Sonderumlage begrenzt. Diese ist derzeit mit rund 10.550 € kalkuliert und soll die Finanzierung der geplanten Maßnahmen vervollständigen.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit rund 1.112 €, einschließlich der zusätzlichen Rücklagenzuführung von rund 600 €. Hiervon sind etwa 417 € auf umlagefähige Positionen.

Abgerundet wird das Immobilienangebot durch ein separates Kellerabteil sowie einen oberen Duplexstellplatz im benachbarten Gebäude, für den ein zusätzliches monatliches Hausgeld von 14,00 € anfällt.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer angenehmen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Berg am Laim, östlich der Innenstadt. Das gewachsene Wohnumfeld zeichnet sich durch eine Mischung aus gepflegten Wohnanlagen, kleineren Grünflächen und einer gut ausgebauten Infrastruktur aus. Die überwiegend durch Anliegerverkehr geprägte Umgebung verbindet urbanen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und verschiedene Dienstleistungsangebote, befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise bequem fußläufig erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen sowie gastronomische Einrichtungen sind im Stadtteil vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist ausgesprochen attraktiv. Die nahegelegene U-Bahn-Station Josephsburg sowie der S-Bahnhof Berg am Laim ermöglichen eine komfortable Verbindung in die Münchner Innenstadt und darüber hinaus. Ergänzend stehen verschiedene Busverbindungen zur Verfügung. Über die umliegenden Hauptverkehrsstraßen besteht zudem eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz.

Für Erholung und Freizeitgestaltung bieten insbesondere der nahegelegene Ostpark sowie die zahlreichen Grün- und Freizeitflächen der Umgebung vielfältige Möglichkeiten. Das Michaelibad ergänzt das Freizeitangebot und trägt zur hohen Wohn- und Lebensqualität des Stadtteils bei.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus guter Infrastruktur, attraktiven Freizeitmöglichkeiten und einer hervorragenden Anbindung an das Münchner Stadtgebiet.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Hauseingang



Hausflur

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Zugang zur Wohnung

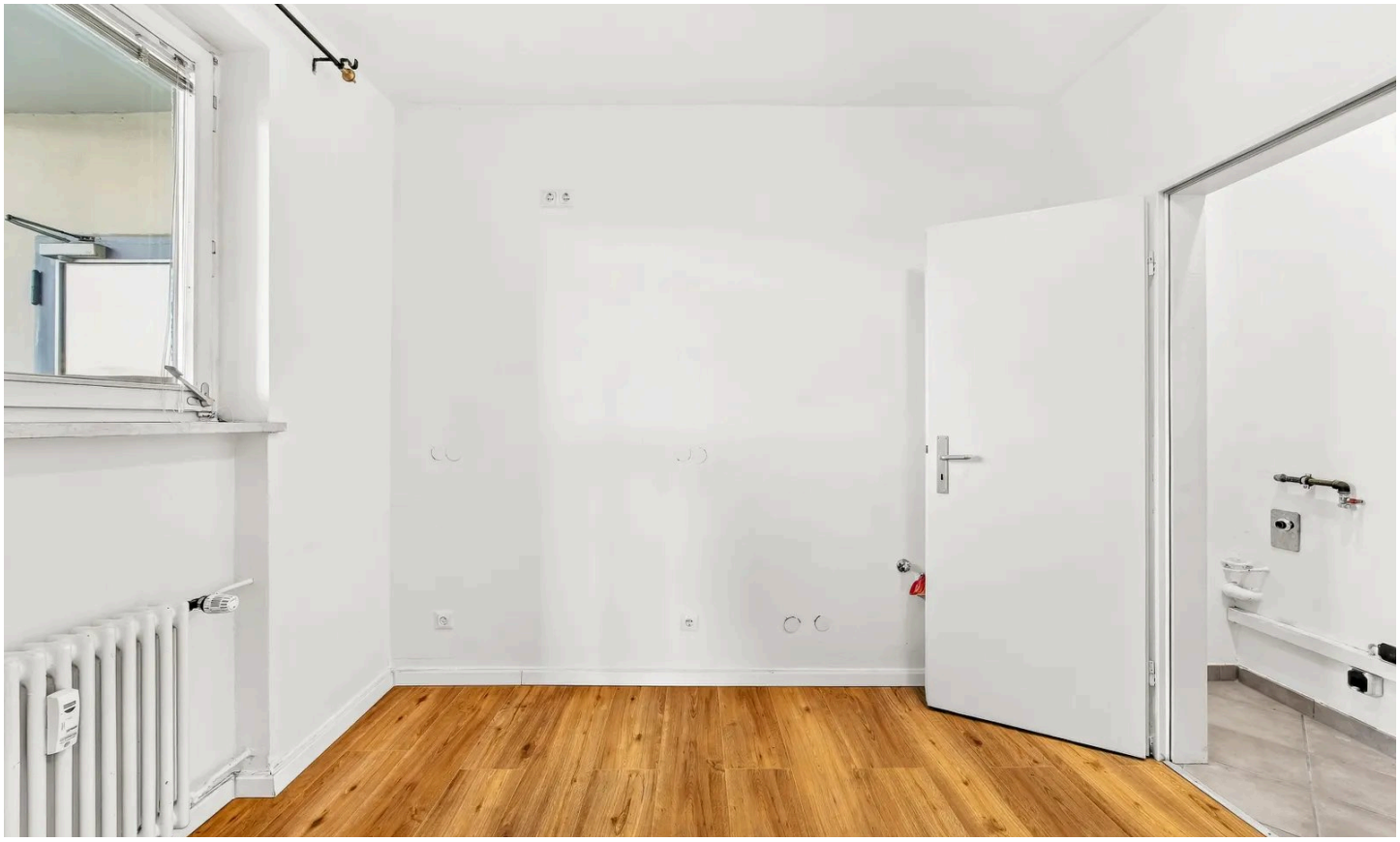


Flur

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Arbeitszimmer



Schlafzimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Kinderzimmer



Küche

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



Balkon



Badezimmer

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



WC



Tiefgaragenstellplatz

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Herr Daniel Rajic

Tel. 089 2167 595 88

Daniel.Rajic@sis.de



3. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— ruhige Wohnlage

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Herr Daniel Rajic
Tel. 089 2167 595 88
Daniel.Rajic@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Daniel Rajic

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 88

E-Mail: Daniel.Rajic@sis.de

Diese Immobilie online