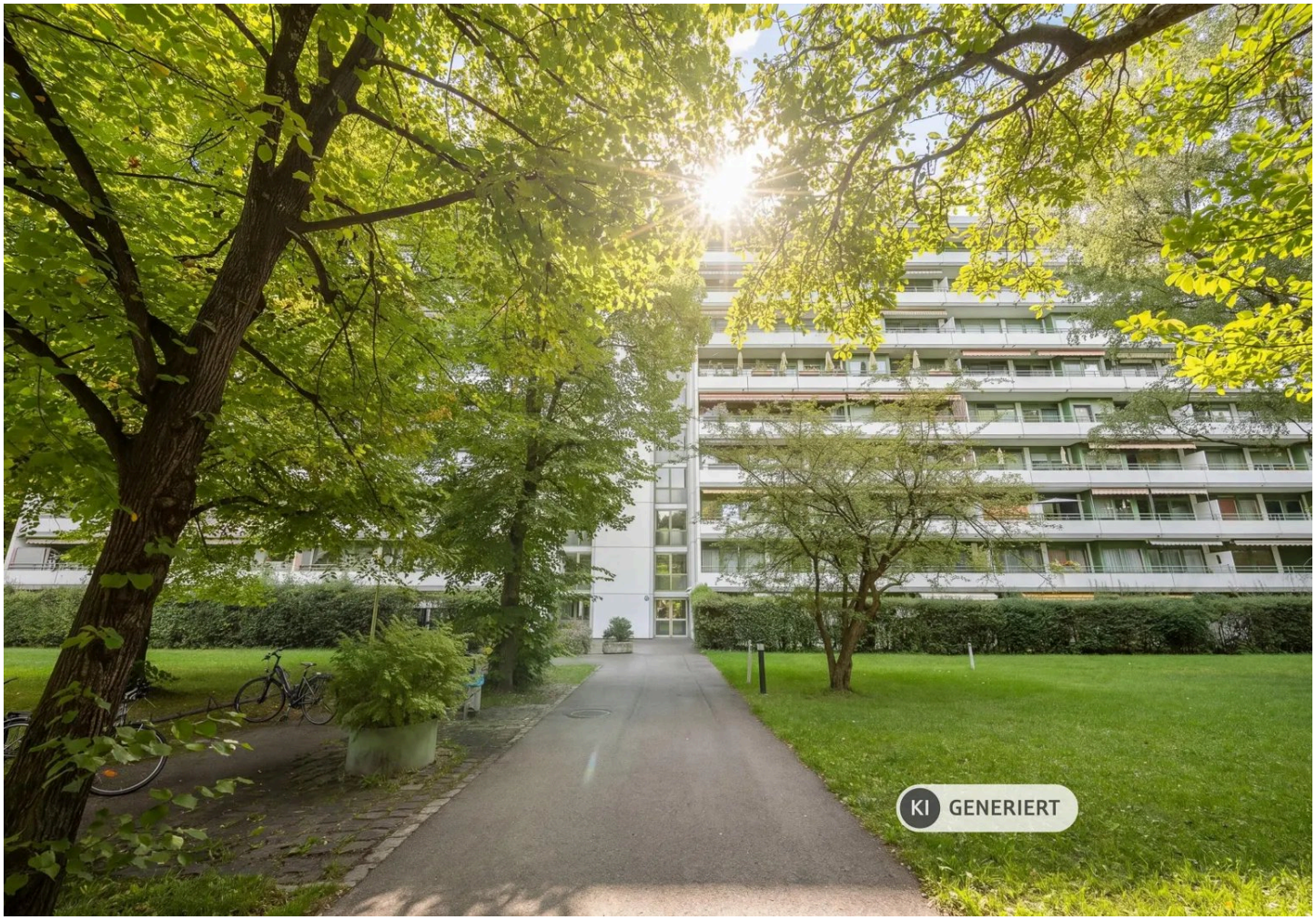
Sparkassen
Immobilien-Service

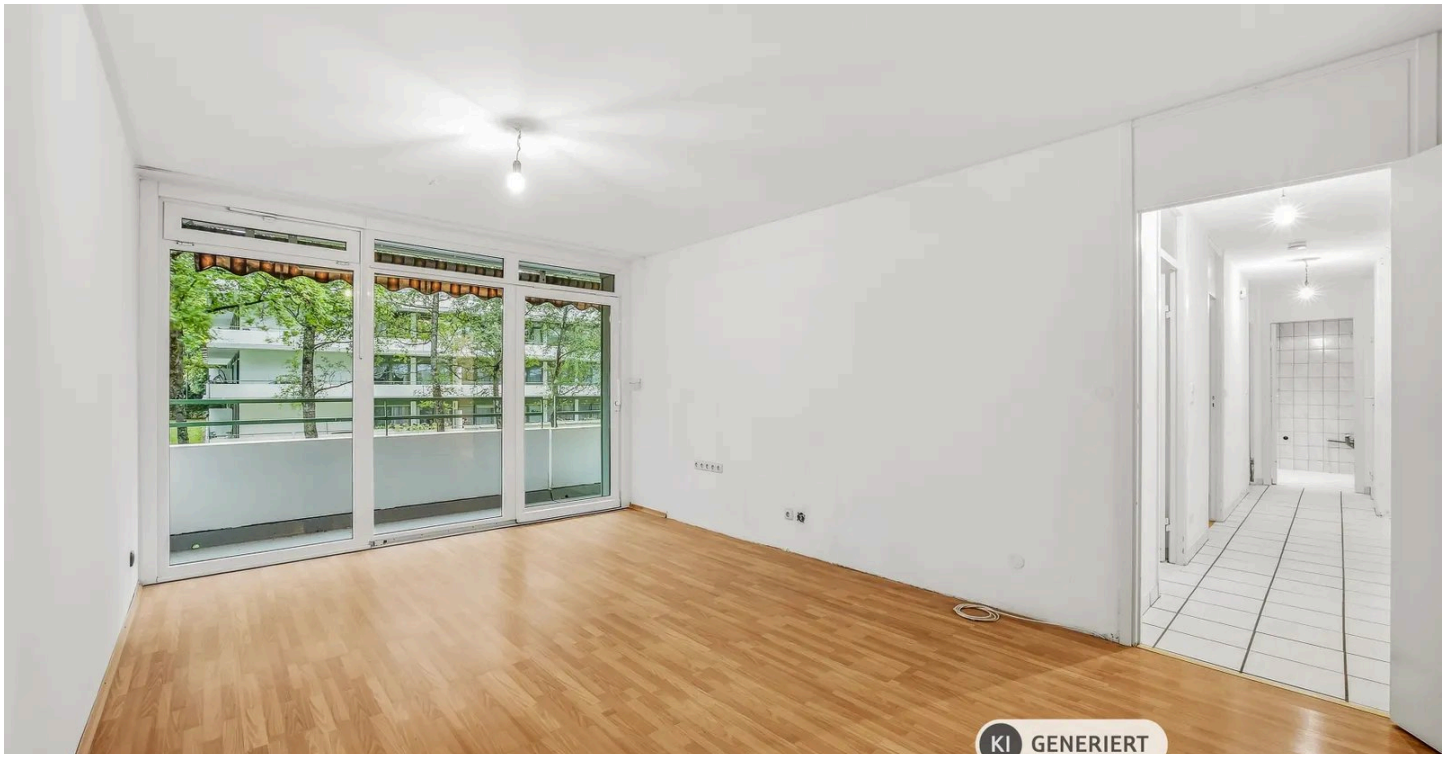



**Objekt-Nr. 1/20/020-021/012140**

81927 MÜNCHEN

# Viel Licht, viel Platz, viele Möglichkeiten - 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in Johanneskirchen

| WOHNFLÄCHE | BAUJAHR | ZIMMER | KAUFPREIS |
|---|---|---|---|
| ca. 74,27 m² | 1967 | 3 | 450.000 € |




Wohnung zum Kauf

# Eckdaten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | **450.000 €** |
| Kaufpreis pro m² | **6.058,97 €** |
| Hausgeld | **460 €** |
| Wohnfläche | **ca. 74,27 m²** |
| Zimmer | **3** |
| Provisionspflichtig | **Ja** |
| WG-geeignet | **Ja** |
| Baujahr | **1967** |
| Kategorie | **Standard** |
| Zustand | **Teil-/vollrenovierungsbedürftig** |
| Bauweise | **Massiv** |
| Unterkellert | **Ja** |
| Etage | **1** |
| Etagen | **8** |
| Separate WCs | **1** |
| Balkone | **1** |
| Bad mit | **Wanne** |

| | |
|---|---|
| Boden | **Fliesen, Laminat** |
| Fahrstuhl | **Personen** |
| Gäste-WC | **Ja** |
| Käuferprovision | **3,57 %** |
| Tiefgarage · Anzahl | **1** |
| Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit | **20.000 €** |
| Energieausweistyp | **Verbrauch** |
| Gültig bis | **15.08.2027** |
| Ausstellungsdatum | **16.08.2017** |
| Endenergieverbrauch | **155 kWh/(m²a)** |
| Mit Warmwasser | **Ja** |
| Energieeffizienzklasse | **E** |
| Wesentlicher Energieträger | **Fernwärme, Nahwärme, KWK erneuerbar** |
| Befeuerungsart | **Fernwärme** |
| Heizungsart | **Zentralheizung** |
| Energieausweis | **2014** |

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service




KI-generiert: Balkon

# Objektbeschreibung

Die hier angebotene, bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung  mit einer Wohnfläche von ca. 74,27 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten, im Jahr 1967 erbauten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung ist sowohl über das Treppenhaus als auch bequem über den im Jahr 2019 modernisierten Aufzug erreichbar.
Die renovierungsbedürftige Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss und bietet gleichzeitig viel Potenzial für eine individuelle Gestaltung. Über den Eingangsbereich bzw. Flur sind sämtliche Räume der Wohnung bequem erreichbar.
Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich separat direkt neben dem Badezimmer. Die Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet darüber hinaus ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich.
Sowohl das Schlafzimmer als auch das Kinderzimmer sind rechteckig geschnitten und lassen sich dadurch ideal und vielseitig möblieren. Das großzügige Wohnzimmer bietet ebenfalls zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten und bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Die großen Fensterflächen in den Wohnräumen sorgen für einen angenehmen Lichteinfall, wodurch die gesamte Wohnung hell und freundlich wirkt.
Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den großzügigen Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Dank seiner Westausrichtung bietet dieser insbesondere in den Nachmittags- und Abendstunden einen schönen Platz zum Verweilen.
Darüber hinaus eröffnet der Grundriss interessante Gestaltungsmöglichkeiten: Bei Bedarf könnte die Küche in den Wohnbereich integriert und der bisherige Küchenraum als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden. Auf diese Weise ließe sich die Wohnung künftig als 4-Zimmer-Wohnung mit offener Wohnküche gestalten.
Die Kombination aus dem praktischen Grundriss, den großzügigen Fensterflächen, dem Westbalkon und den individuellen Gestaltungsmöglichkeiten macht die Wohnung zu einem interessanten Angebot für Käufer, die ihr neues Zuhause nach den eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de

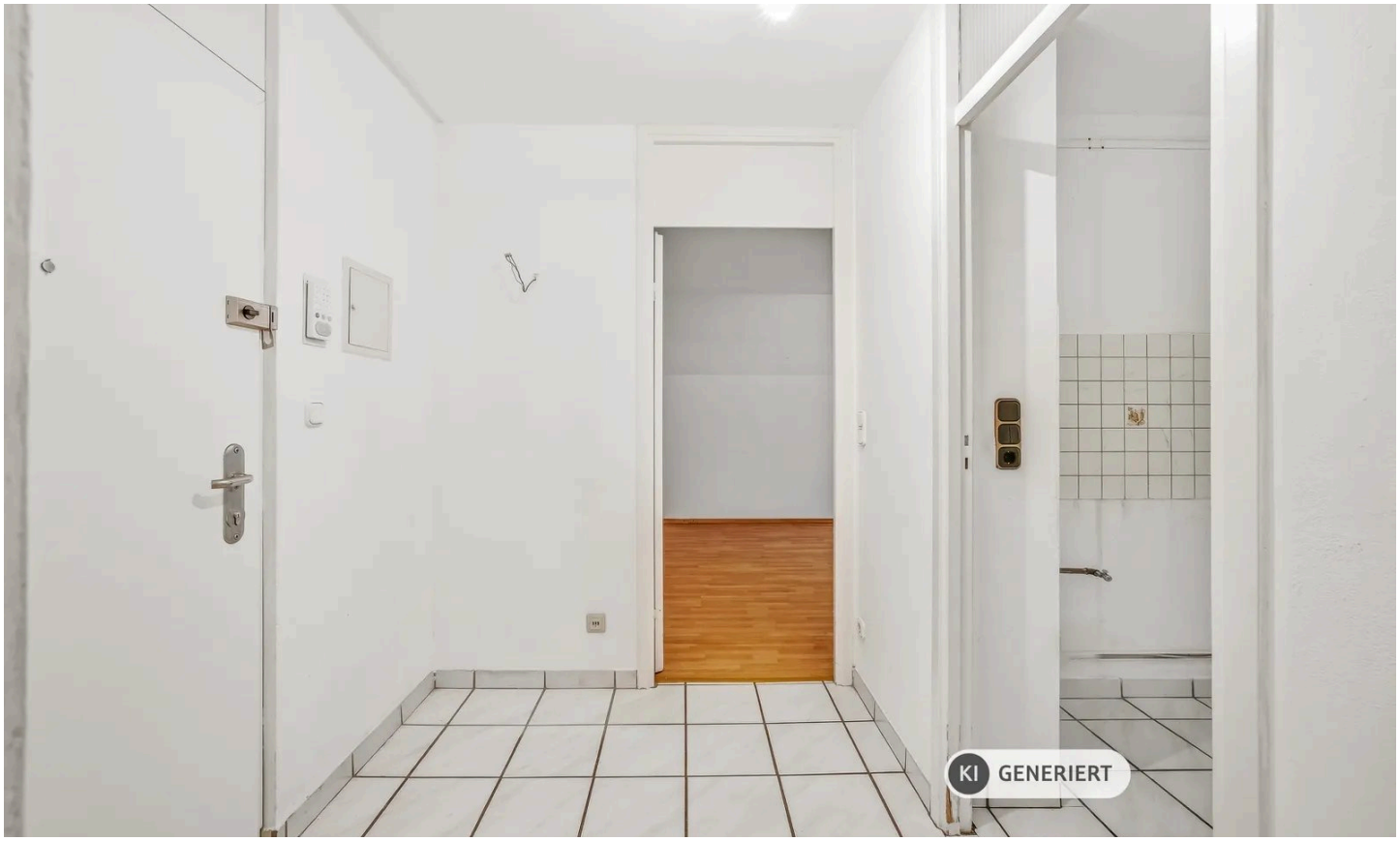



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

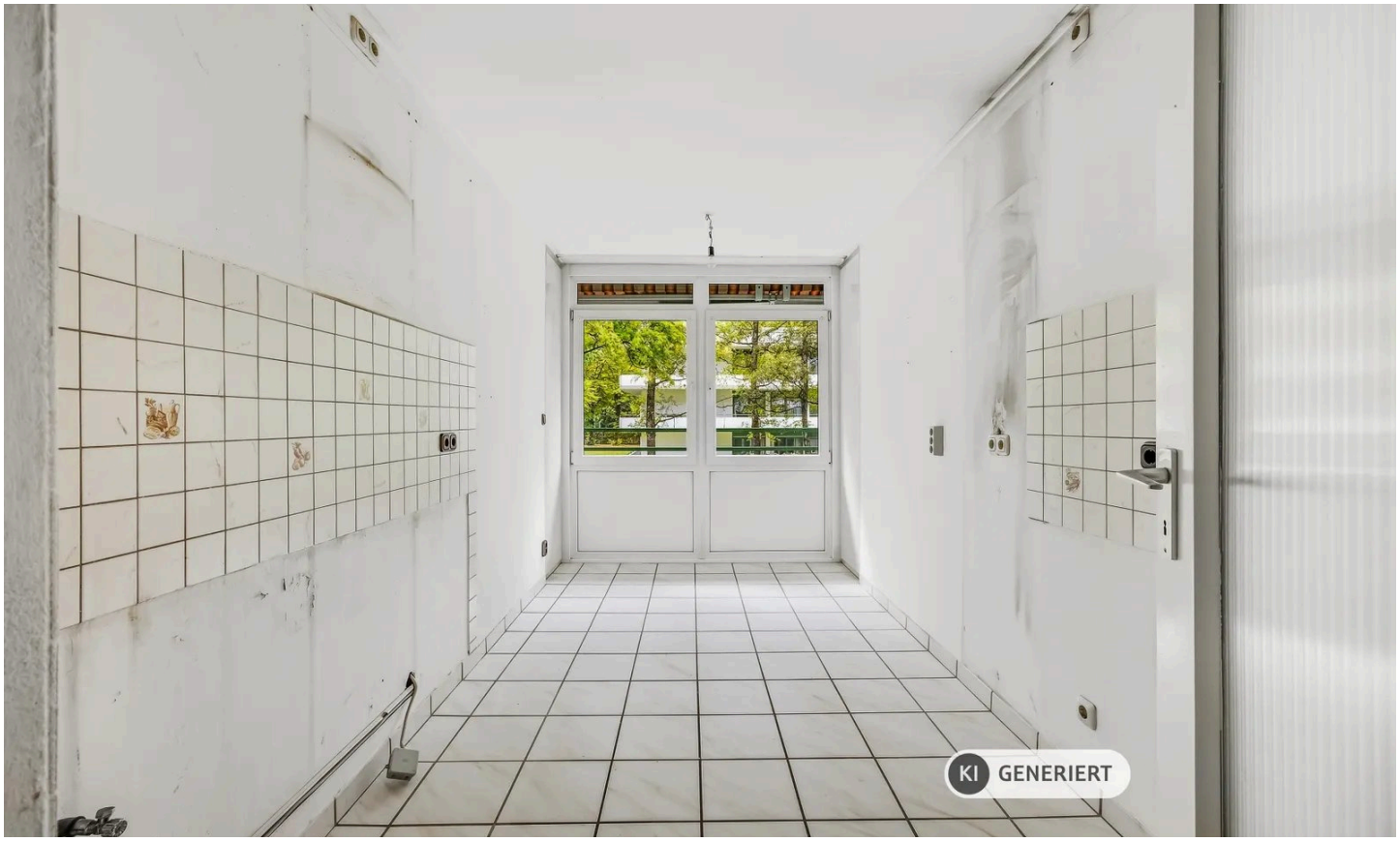
# Lagebeschreibung

Die Immobilie liegt in einem weitläufigen Wohnpark in Johanneskirchen, im 13. Münchner Stadtbezirk Bogenhausen. Die Verkehrsanbindung ist insbesondere dank Bus, Tram und S-Bahn (fußläufig erreichbar, S8 nur ca. 500 Meter entfernt), sowie dem Anschluss an den Mittleren Ring als sehr gut zu bezeichnen. Auch der Flughafen und die beliebten Naherholungsgebiete rund um München sind bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Wie auch in den anderen Wohnvierteln von Bogenhausen, findet man hier ausgedehnte Park- und Grünflächen mit zahlreichen Spielplätzen vor, die auch zum Spazierengehen, Radfahren und Joggen einladen. Auch der nahegelegene Englische Garten gilt als beliebtes Ausflugsziel. Einen besonderen Freizeitspaß bietet im Sommer sowie im Winter das nahegelegene Cosimabad mit Münchens einzigem Wellenbecken. Besonders an heißen Tagen locken auch die umliegenden Badeseen, wie der Feringasee oder der Poschinger Weiher (Unterföhringer See) zahlreiche Badegäste an. Ausgedehnte Liegewiesen säumen die Ufer und ausgewiesene Grillplätze und Sportanlagen runden das sommerliche Freizeiterlebnis ab. Wer es etwas ruhiger angehen möchte, findet sicherlich ein schattiges Plätzchen in einem der schönen Biergärten. Viele Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Arztbesuche und sonstige Besorgungen lassen sich gut zu Fuß erledigen. Auch Schulen und Betreuungseinrichtungen sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit dem Auto in die Innenstadt benötigt man meist nur ca. 15 Minuten, der Münchner Flughafen lässt sich in ca. 30 Minuten erreichen.

Herr Matthias Konnerth
Tel. 089 2167 595 75
Matthias.Konnerth@sis.de




KI-generiert: Eingangsbereich

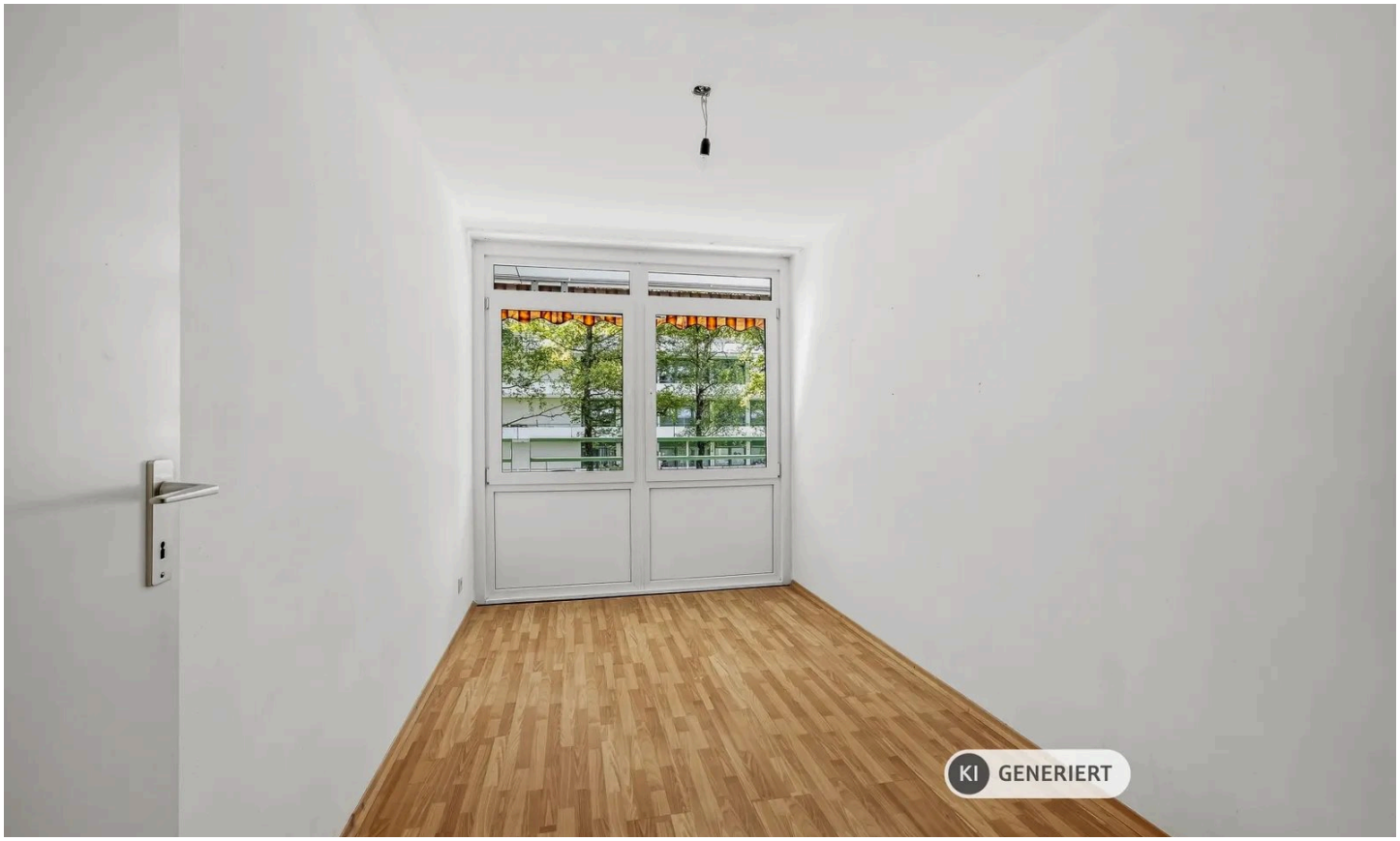



KI-generiert: Küche

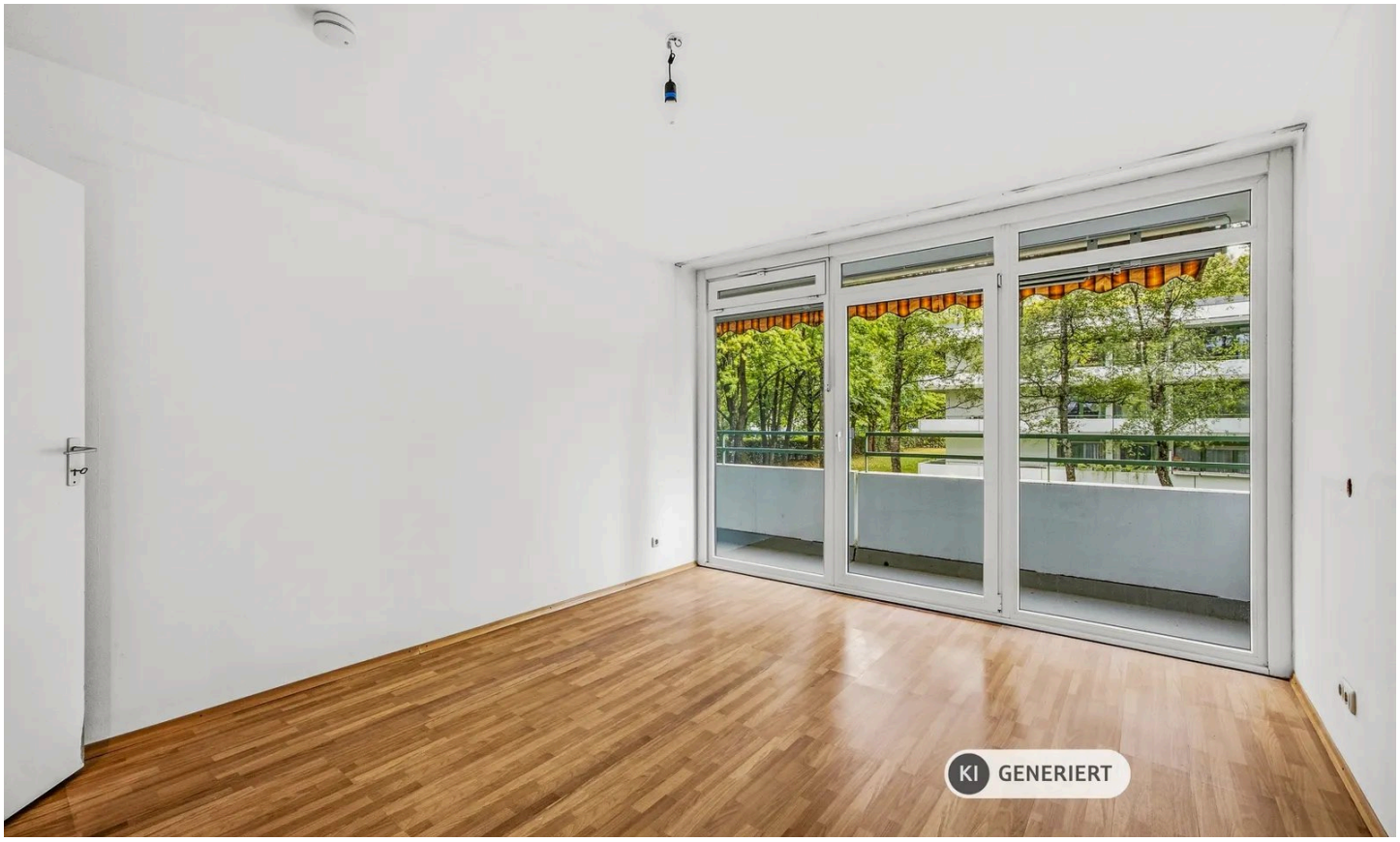
Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




KI-generiert: Kinderzimmer




KI-generiert: Schlafzimmer

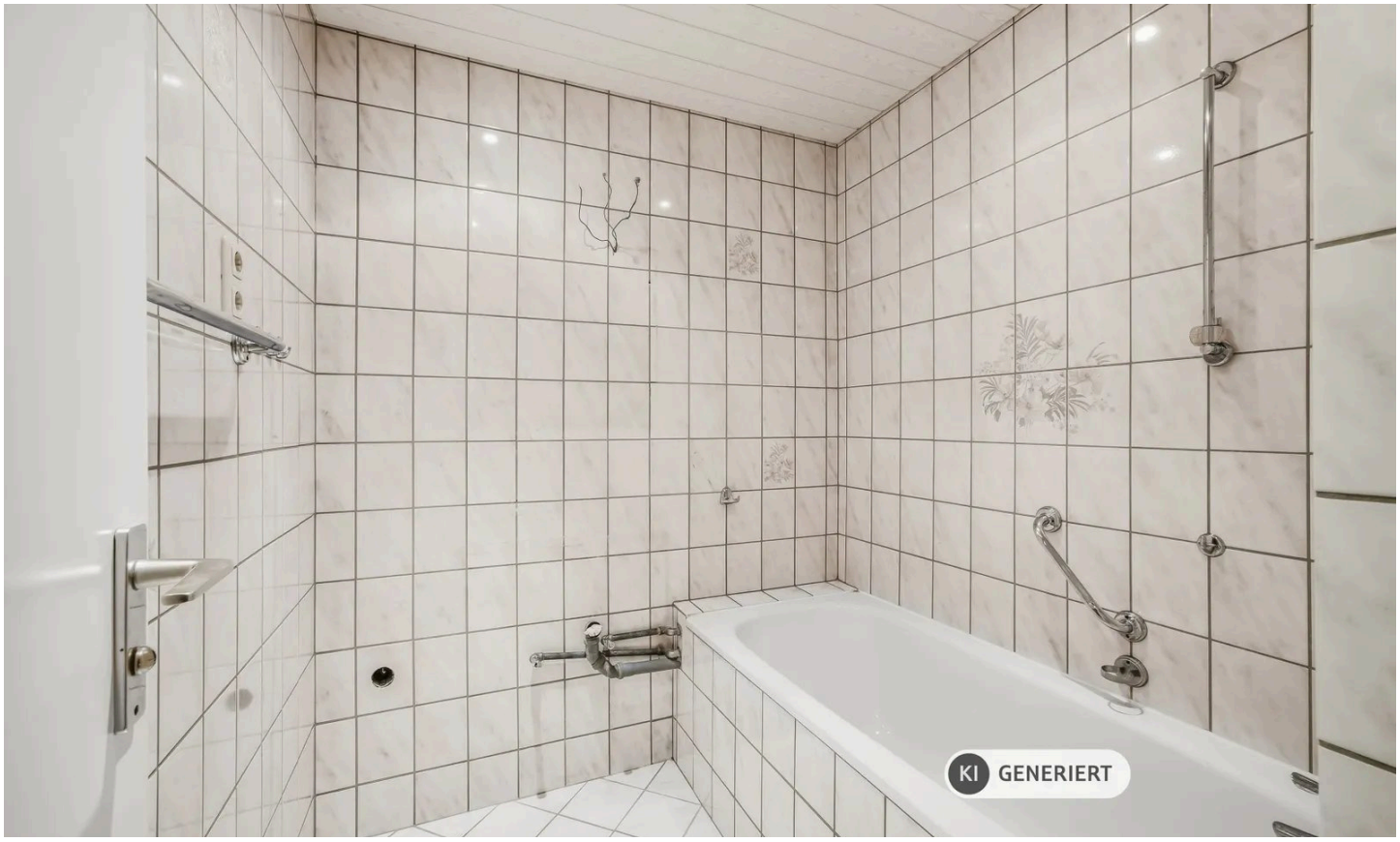
Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




KI-generiert: Balkon

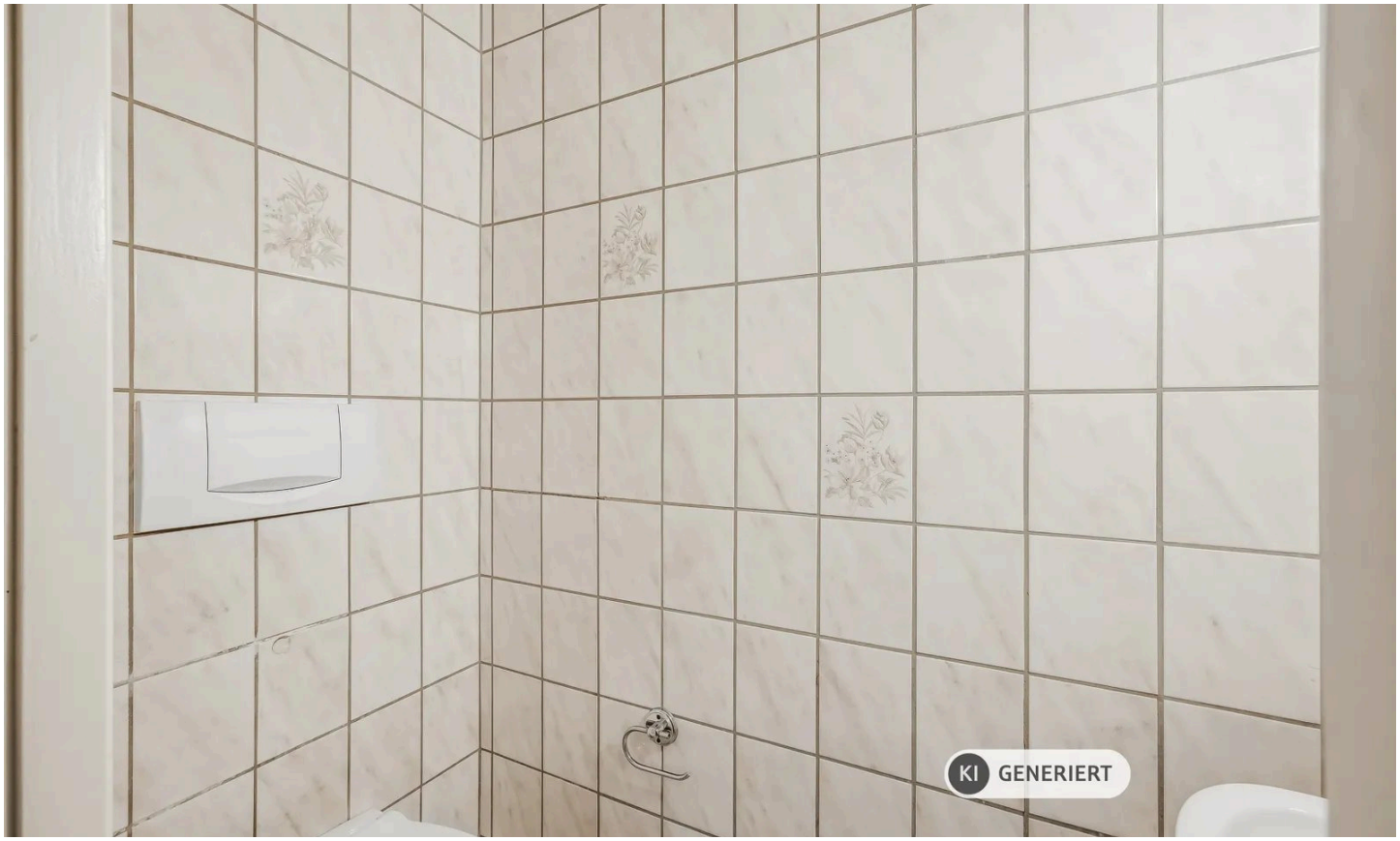



KI-generiert: Badezimmer

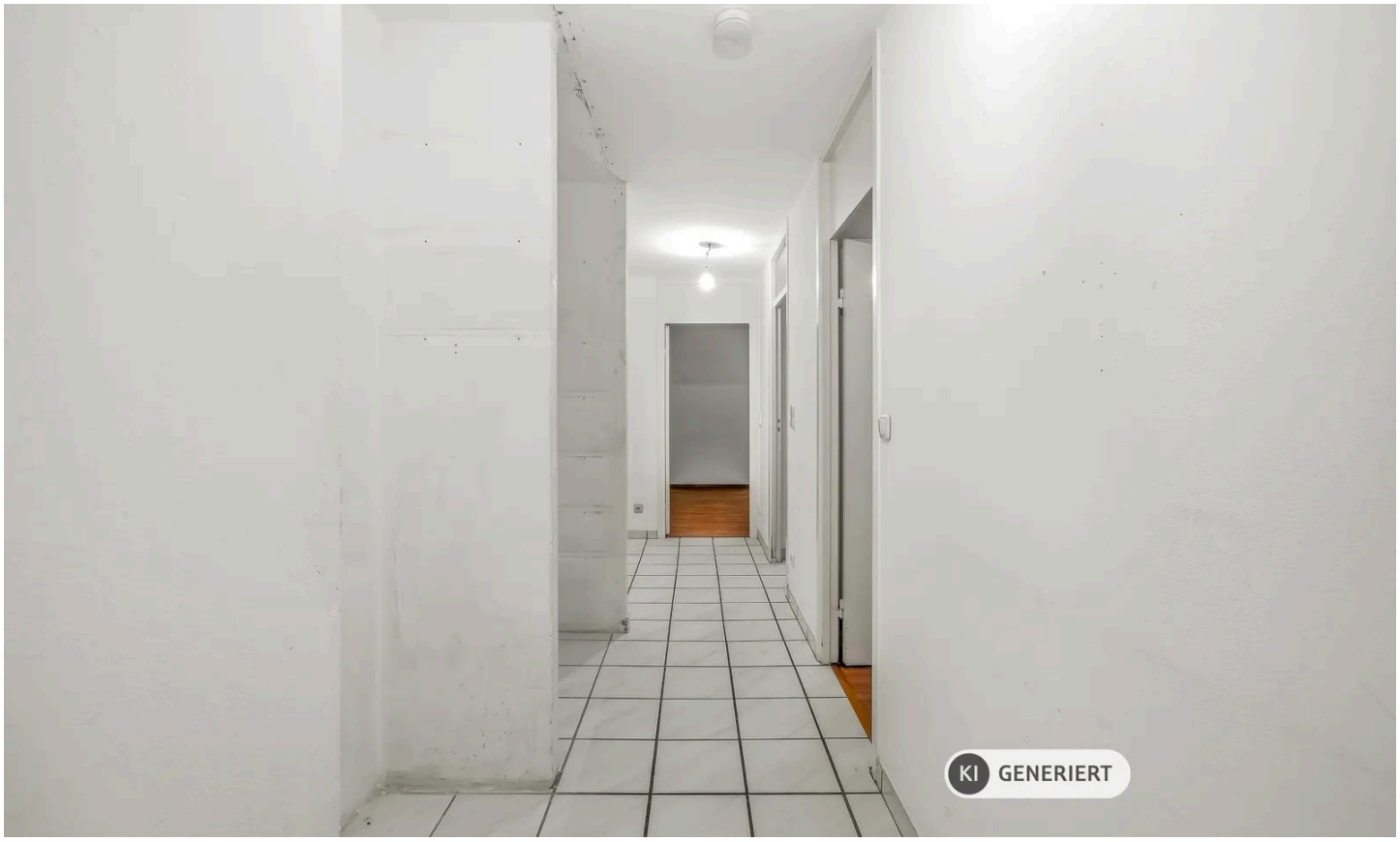
Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




KI-generiert: Separates WC

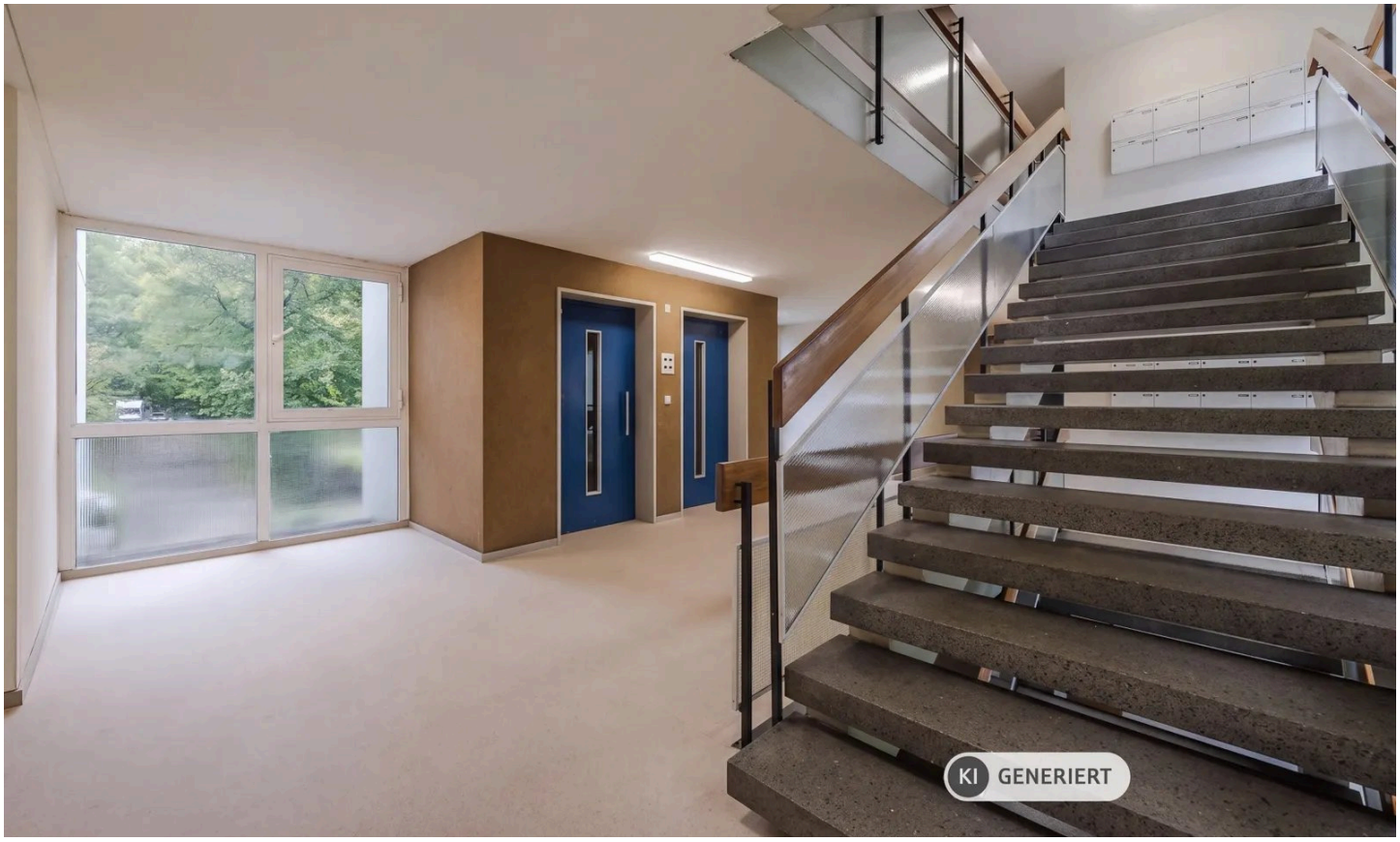



KI-generiert: Flur

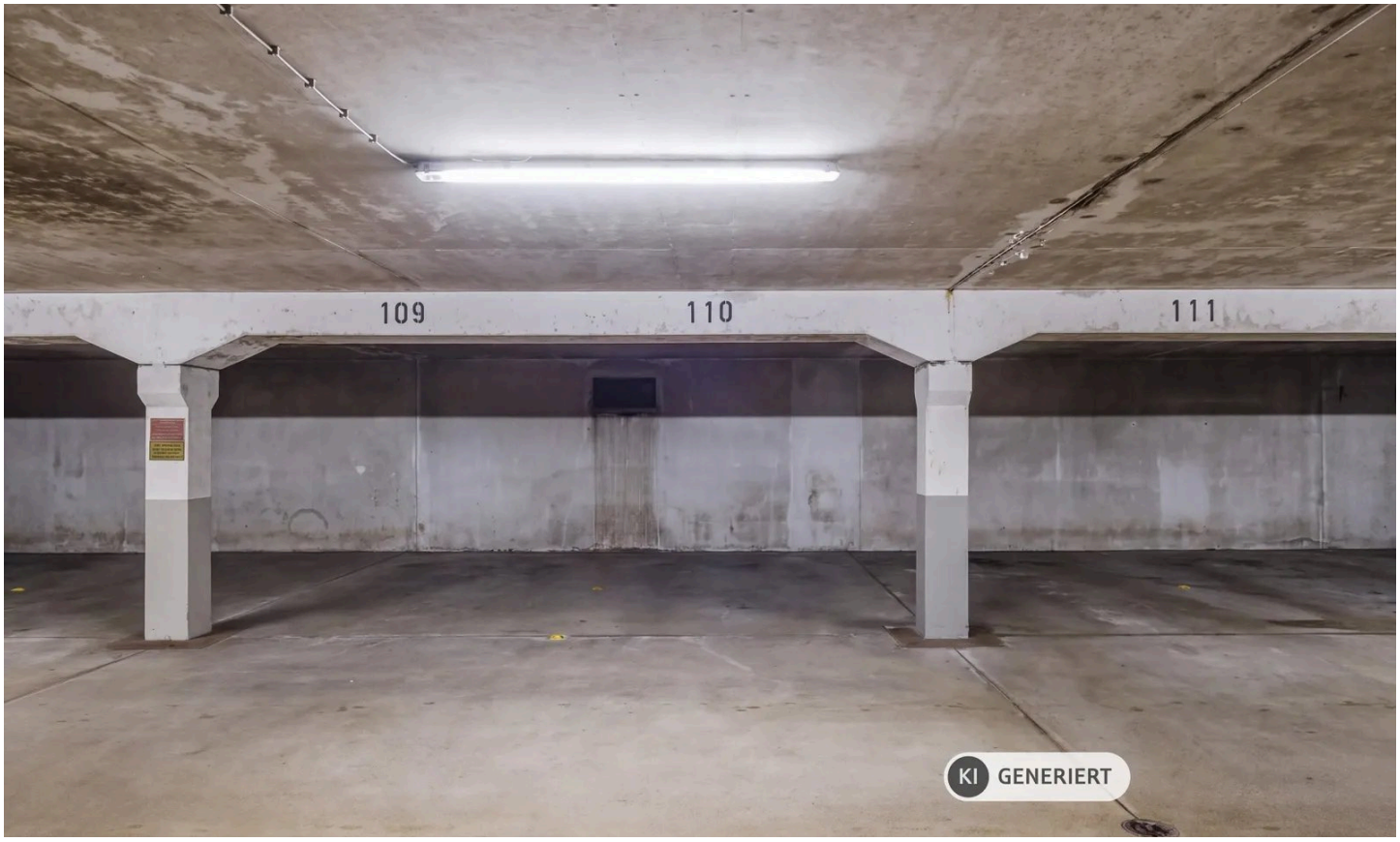
Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




KI-generiert: Hausgang

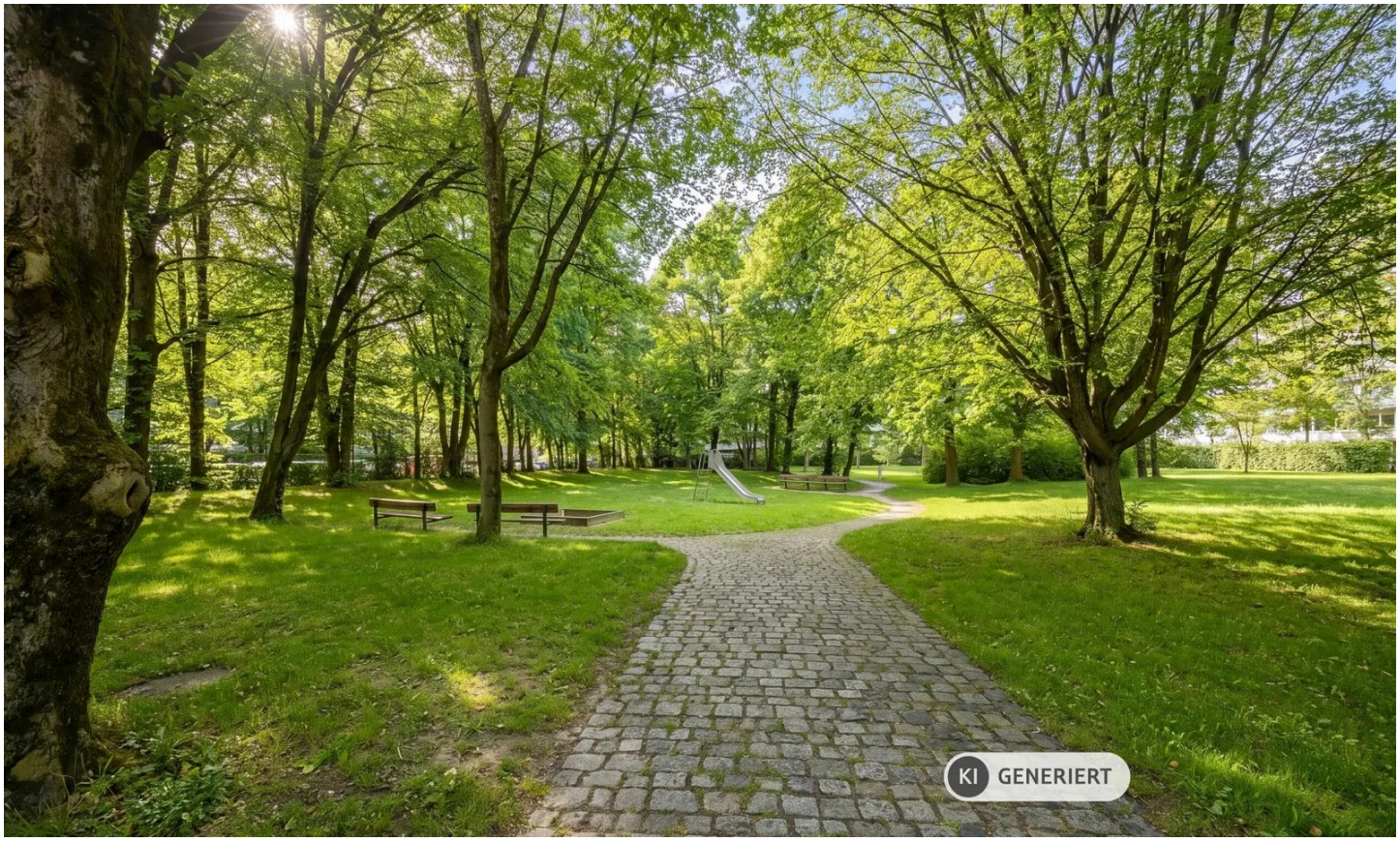



KI-generiert: Tiefgaragenplatz

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




KI-generiert: Außenbreich

Sparkassen
Immobilien-Service

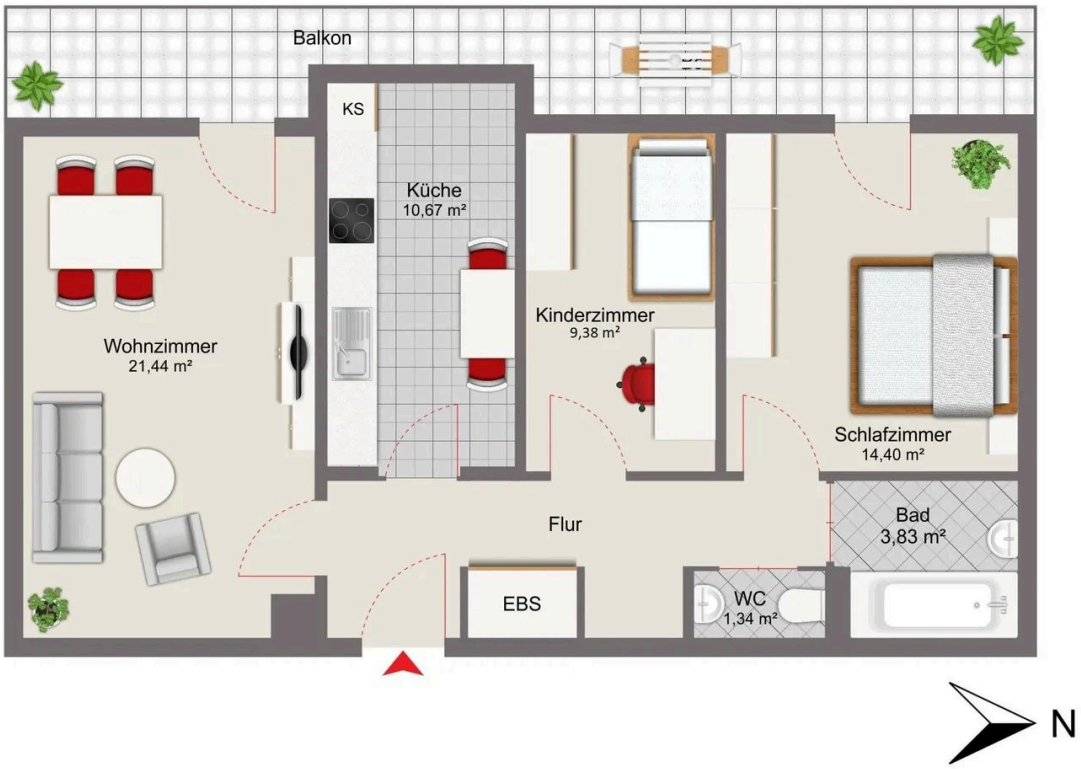
25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




1. Obergeschoss

# Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de

# Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Wasch-/ Trockenraum

— Fahrradraum/ -keller

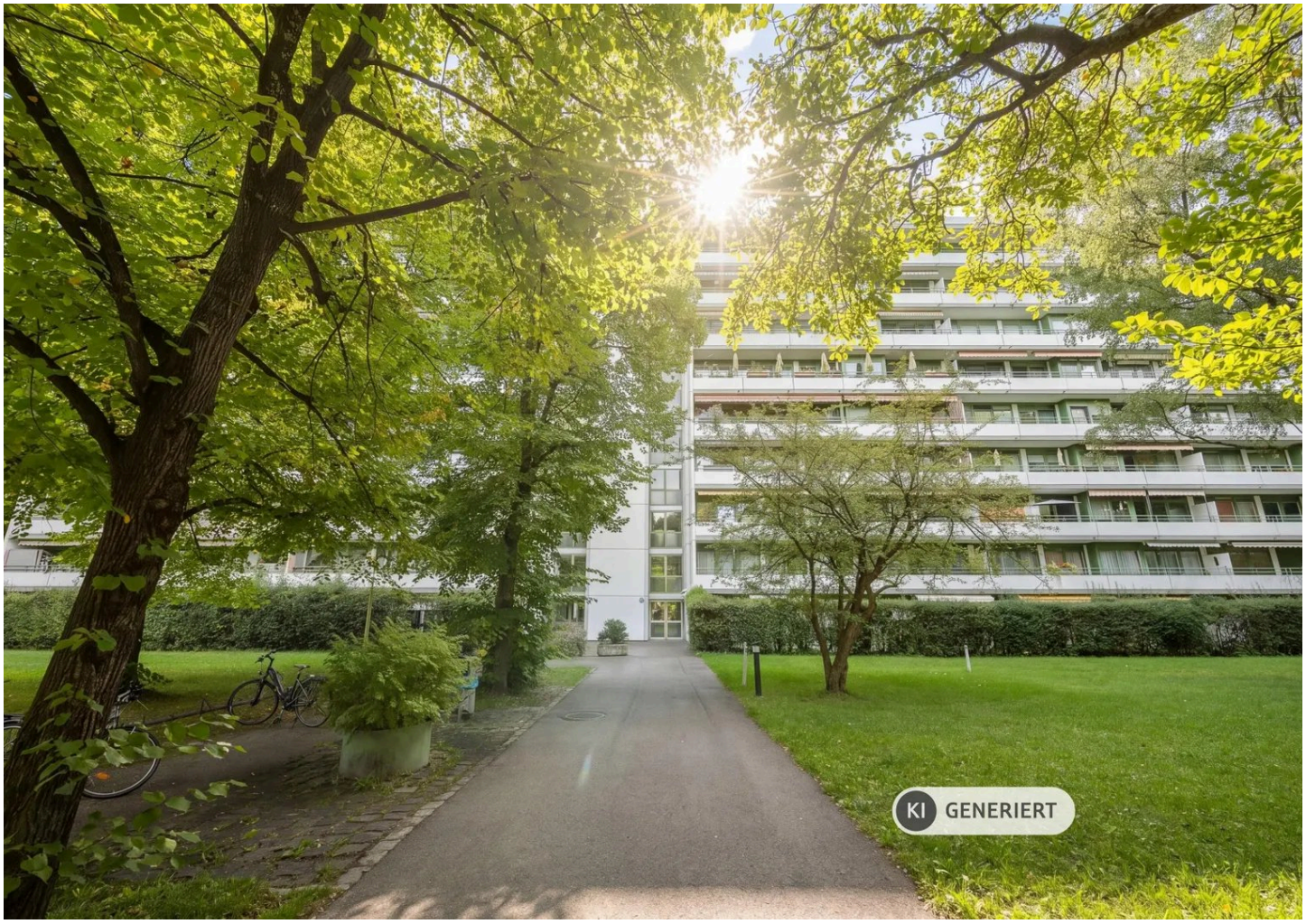
# Sonstiges

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 Matthias Konnerth

Tel. 089 2167 595 75

Matthias.Konnerth@sis.de




## Ihr Ansprechpartner

### Herr Matthias Konnerth

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 75

E-Mail: Matthias.Konnerth@sis.de

Diese Immobilie online