Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/010948

80634 MÜNCHEN

Zwei Balkone, viel Licht und sofort bezugsfrei - 3-Zimmer mit besonderem Wohngefühl

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 102 m²	1950	3	995.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**995.000 €**
Kaufpreis pro m²	**9.754,90 €**
Hausgeld	**443,50 €**
Wohnfläche	**ca. 102 m²**
Zimmer	**3**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1950**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etagen	**5**
Balkone	**1**

Bad mit	**Fenster**
Boden	**Fliesen, Parkett**
Fahrstuhl	**Personen**
Käuferprovision	**3,57 %**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**04.04.2028**
Ausstellungsdatum	**05.04.2018**
Endenergieverbrauch	**134,6 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**E**
Wesentlicher Energieträger	**Erdgas leicht**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Geräumiger Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt mit einem großzügigen Raumangebot, zwei Balkonen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ein kleiner Aufzug ermöglicht einen komfortablen Zugang bis zur Wohnung.

Auf rund 102 m² stehen aktuell drei großzügig geschnittene Zimmer zur Verfügung. Bereits der geräumige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl und erschließt die einzelnen Bereiche der Wohnung. Die Wohnräume sind mit Parkettboden ausgestattet und bieten dank ihrer guten Größen flexible Nutzungsmöglichkeiten.

Herzstück der Wohnung ist die separate Wohnküche mit Zugang zum Balkon. Sie bietet ausreichend Platz für einen großzügigen Essbereich und lässt sich bereits in der bestehenden Aufteilung sehr gut nutzen. Gleichzeitig eröffnet der Grundriss interessante Möglichkeiten für ein alternatives Wohnkonzept. So könnte die Küche beispielsweise in den großzügigen Wohnbereich integriert und die bisherige Wohnküche als zusätzliches Zimmer genutzt werden. Auf diese Weise wäre bei Bedarf auch eine Aufteilung mit vier Zimmern denkbar.

Neben dem Wohnzimmer stehen zwei weitere gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein Badezimmer ergänzt das Raumangebot.

Besonders schön sind die beiden Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Der Südbalkon bietet sonnige Stunden über den Tag hinweg, während der Westbalkon insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne einfängt.

Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet gleichzeitig Raum für persönliche Wohnideen. Ob als großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit separater Wohnküche oder perspektivisch mit vier Zimmern und offenem Wohn- und Kochbe-

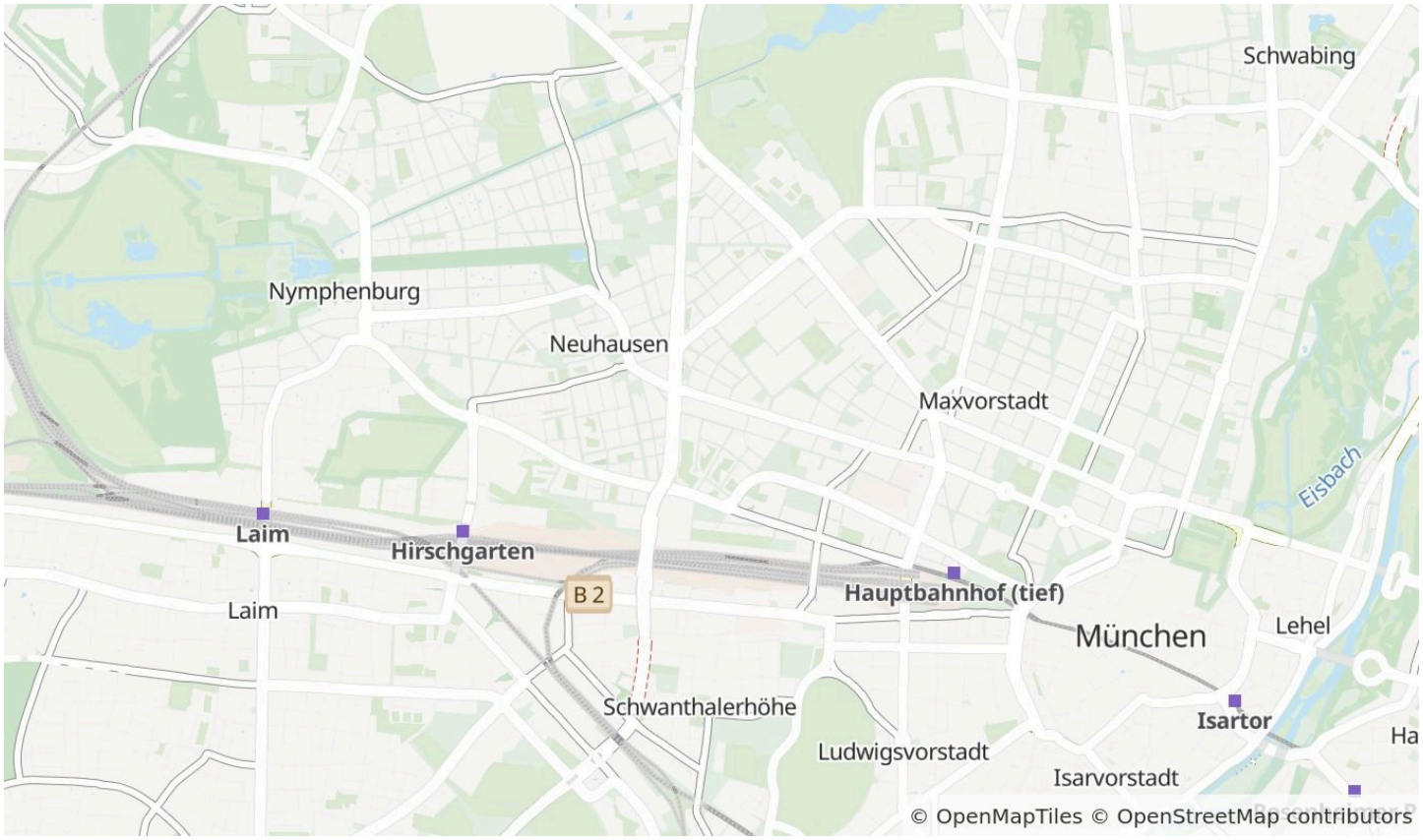
Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

reich – die flexible Grundrissstruktur eröffnet unterschiedliche Möglichkeiten für individuelle Wohnkonzepte.

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus gewachsener Nachbarschaft, hervorragender Infrastruktur und hohem Freizeitwert.

Das Umfeld ist geprägt von charmanten Altbauten, gepflegten Wohnhäusern und einer sehr guten Infrastruktur. Zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Geschäfte sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem fußläufig erreichbar.

Auch Familien profitieren von der Lage. Kindergärten, Schulen sowie verschiedene Betreuungsangebote befinden sich in der näheren Umgebung und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Viertels.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Die U Bahnlinien U1 und U7 sind in ca. 8 Gehminuten erreichbar. Zusätzlich befinden sich Busverbindungen in fußläufiger Entfernung und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Münchner Innenstadt sowie zu weiteren Stadtteilen.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der nahegelegene Schlosspark Nymphenburg lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Grünen ein. Darüber hinaus bieten weitere Grünflächen und Parkanlagen einen hohen Freizeitwert mitten in der Stadt.

Die Kombination aus urbaner Infrastruktur, gewachsener Nachbarschaft und hohem Freizeitwert macht die Lage besonders attraktiv und nachhaltig gefragt.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de



Schlafzimmer mit Südbalkon



KI-generiert: Südbalkon

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Weiteres Schlafzimmer



Wohnküche mit Westbalkon

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Westbalkon



Bad mit Fenster

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



KI-generiert: Hauseingang



KI-generiert: Hausansicht

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25 JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jessica Gesenberg
Tel. 089 2167 595 98
Jessica.Gesenberg@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Fahrradraum/ -keller

— * Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 102 m²

— * Flexible Grundrissgestaltung – optional 4 Zimmer möglich

— * Großzügige separate Wohnküche mit Balkonzugang

— * Zwei Balkone mit Süd- und Westausrichtung

— * Parkettboden in den Wohnräumen und im Eingangsbereich

— * Gepflegter Zustand mit Raum für individuelle Wohnideen

— * Aufzug bis zur Wohnung

— * Kellerabteil

— * Sofort verfügbar

— * Ruhige Wohnlage in Neuhausen

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.

Frau Jessica Gesenberg

Tel. 089 2167 595 98

Jessica.Gesenberg@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jessica Gesenberg

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 98

E-Mail: Jessica.Gesenberg@sis.de

Diese Immobilie online