München

Moderne und Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in Berg am Laim

??????? ????????: 25094007

???? ??????: 649.000 EUR • ?????????: ca. 85 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

?? ??? ?????

??????? ????????	25094007
?????????	ca. 85 m²
??????	4
???????	3
????????? ??? ????????	2
????????	1
???? ??????????	1969

???? ??????	649.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????	????????????? ?????????	BEDARF
???? ?????????	?????? ?????? ?????	?????? ?????? ?????????	168.60 kWh/m²a
?????????? ????????????? ?????? ???	19.08.2034	????????? ?????????? ????????	F
???? ?????????	?????	???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1969

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

?? ???????

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

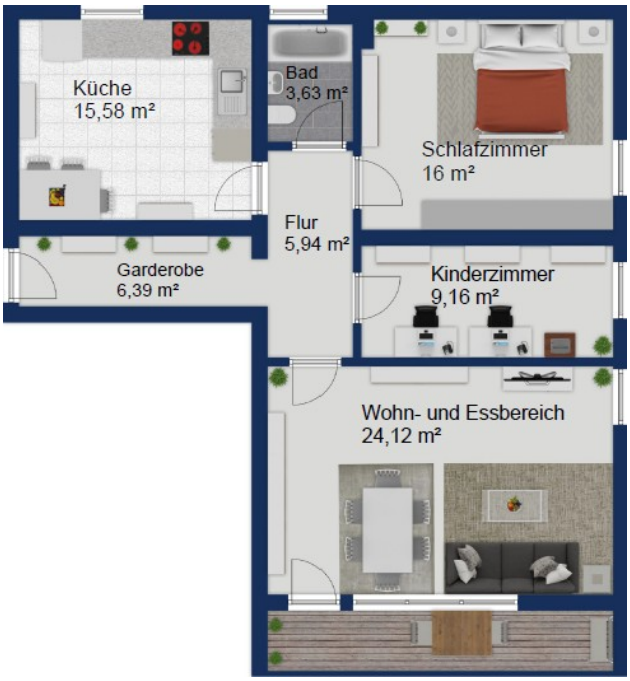
?? ???????

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

?? ???????

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

?? ???????



??????? ????????: 25094007 - 81671 München

??? ????? ????????

Die hier zum Verkauf angebotene elegante und großzügig gestaltete 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969 vereint stilvolles Design mit höchstem Wohnkomfort. Die Wohnung überzeugt durch ihre erstklassige Lage: Umgeben von hervorragenden Verkehrsanbindungen, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen, genießen Sie hier nicht nur die Ruhe eines gemütlichen Zuhauses, sondern auch die Nähe zu allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der alle weiteren Räume miteinander verbindet. Die gesamte Wohnung wurde mit hochwertigen Materialien modernisiert. Die große Einbauküche ist mit modernen Siemens-Elektrogeräten ausgestattet und beeindruckt durch ihre hohe Funktionalität sowie ihr modernes Design, das zu entspannten Kochabenden einlädt. Zudem bietet sie großzügigen Raum für Vorratsschränke und einen Esstisch. Das geschmackvoll gestaltete Wannen-Duschbad fügt sich perfekt in das Gesamtkonzept ein. Überall in der Wohnung sorgt eine angenehme Fußbodenheizung für behagliche Wärme, die sich individuell über Thermostate regulieren lässt. Zusätzlich ist die Wohnung mit Heizkörpern ausgestattet, die ebenfalls für eine gleichmäßige und angenehme Wärme sorgen Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den nach Süden ausgerichteten Balkon, der zusätzlichen Raum für Erholung im Freien bietet. Vom Flur aus erreichen Sie ein stilvolles Schlafzimmer sowie einen weiteren Raum, der sich ideal als Büro, Kinderzimmer oder Gästezimmer nutzen lässt. Alle Räume profitieren von einer optimalen Tageslichtversorgung und tragen so zu einer angenehmen Wohnatmosphäre bei. Ein praktischer Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet rundet dieses Angebot ab. Die Wohnung ist derzeit vermietet, der Mietvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2026. Der aktuelle Mietzins beträgt 1.540 € zuzüglich 260 € Nebenkosten. Nutzen Sie diese Gelegenheit, sei es als exklusives Zuhause oder wertvolle Investition in begehrter Lage – vereinbaren Sie einfach einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

????????????? ??? ???????

- 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
- Thermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung
- Großer Süd-Balkon
- Kellerabteil
- Aktuell vermietet bis 31.12.2026 zu einem Mietzins von 1.540 € zzgl. 260 € NK

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

??? ??? ??? ?????????

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Berg am Laim, einem der aufstrebenden Viertel Münchens, das urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Hier genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt: Die U-Bahn-Station „Josephsburg“ (U2) sowie Tram- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die tägliche Mobilität einfach und komfortabel. Auch die Münchner Ostbahnhof ist schnell erreichbar, sodass die Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen ausgezeichnet ist. Die Umgebung bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleine Läden sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés, Restaurants und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Für Familien gibt es ein breites Angebot zur Kinderbetreuung, wie z.B. kirchliche und städtische Kindergärten und -krippen sowie private Eltern-Initiativen. Die Grundschule in der Berg-am-Laim-Straße ist nur ca. 1,3 m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Auch die beiden Realschulen und das Michaeli-Gymnasium befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung. Ob indisch, chinesisch oder italienisch – für Ihr kulinarisches Wohl ist in Ihrer neuen Nachbarschaft gesorgt. Auch traditionell bayerische Gaststätten mit gemütlichen Biergärten laden Sie zum Verweilen ein. Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz – der nahegelegene Ostpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch das Michaelibad lockt mit Hallenbad (Schwimmhalle + Saunalandschaft) und Freibad (große Wasserrutsche, Freigelände mit Beachvolleyball-Feldern, Liegewiese u.v.m.) Die Riemer Parkanlagen mit dem Badesee sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 168.60 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969. Die Energieeffizienzklasse ist F.

??????? ????????: 25094007 - 81671 München

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215 ?????? - ?????????
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com