

München - Berg am Laim

# Renovierte, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage von Berg am Laim

Objektnummer: 26094005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim**

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

**Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26094005</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>535.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 85 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnung</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Etage</b>	<b>4</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Einbauküche, Balkon</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>		
<b>Baujahr</b>	<b>1969</b>		

Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Erdgas leicht</b>	Endenergiebedarf	<b>168.60 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>19.08.2034</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>F</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1969</b>

Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



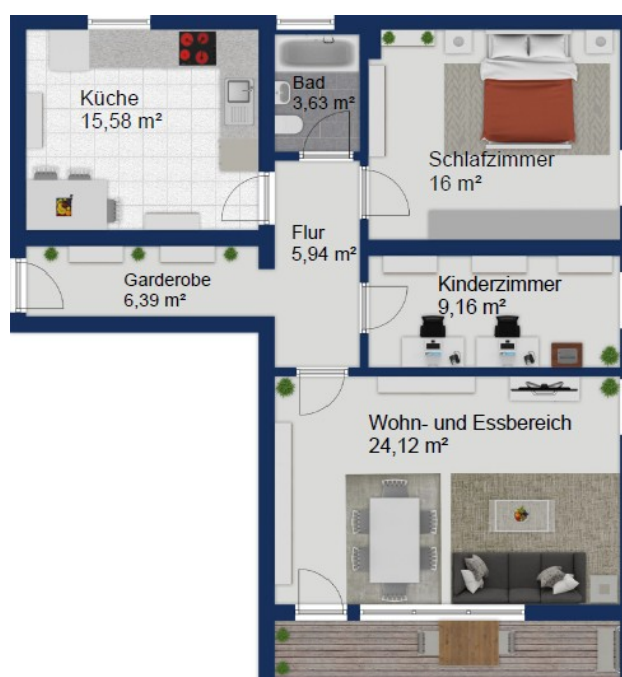
Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1969 verbindet modernen Wohnkomfort mit einem eleganten Ambiente.**

**Der großzügige Eingangsbereich schafft beim Betreten sofort ein offenes und harmonisches Raumgefühl, das sich durch die gesamte Wohnung zieht. Die Wohnung wurde umfassend modernisiert und mit hochwertigen Materialien ausgestattet. Die geräumige Einbauküche, ausgestattet mit modernen Siemens-Geräten, besticht durch zeitloses Design und hohe Funktionalität. Dank durchdachter Stauraumlösungen und ausreichend Platz für einen Esstisch ist sie der perfekte Ort für gemeinsame Kochabende.**

**Das stilvolle Wannen-Duschbad fügt sich nahtlos in das hochwertige Gesamtkonzept ein. Eine Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für angenehme Wärme, die individuell regulierbar ist. Zusätzlich stehen klassische Heizkörper für ein komfortables Raumklima bereit. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bietet viel Raum zum Entspannen und führt auf den nach Süden ausgerichteten Balkon – ideal, um sonnige Tage zu genießen.**

**Das Schlafzimmer überzeugt durch eine ruhige, behagliche Atmosphäre. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer nutzen. Großzügige Fensterflächen durchfluten alle Räume mit Licht und sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre.**

**Ein praktisches Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum und rundet dieses attraktive Angebot ab.**

**Ob als stilvolles Eigenheim oder als wertvolle Kapitalanlage – diese Wohnung bietet vielfältige Möglichkeiten. Vereinbaren Sie am besten noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

**Objektnummer: 26094005 - 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**
- **Thermostate zur Steuerung der Fußbodenheizung**
- **Großer Süd-Balkon**
- **Kellerabteil**

**Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim**

## **Alles zum Standort**

Das Objekt befindet sich im beliebten Stadtteil Berg am Laim, einem der aufstrebenden Viertel Münchens, das urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre vereint. Die Anbindung an die Münchner Innenstadt ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Josephsburg“ (U2) sowie nahegelegene Tram- und Bushaltestellen ermöglichen eine bequeme und schnelle Mobilität. Auch der Münchner Ostbahnhof ist in kurzer Zeit erreichbar, sodass regionale und überregionale Ziele unkompliziert angebunden sind.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was den Alltag angenehm gestaltet: Supermärkte, Drogerien und kleine Geschäfte sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés, Restaurants und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Familien profitieren von einer Vielzahl an Betreuungseinrichtungen, darunter kirchliche und städtische Kindergärten, private Initiativen und Krippen. Die Grundschule in der Berg-am-Laim-Straße ist nur rund 1,3 km entfernt, während auch Realschulen und das Michaeli-Gymnasium in der Nähe liegen.

Für die kulinarische Vielfalt ist ebenfalls gesorgt: Ob indisch, chinesisch oder italienisch – zahlreiche Restaurants in der Umgebung bieten Abwechslung. Traditionelle bayerische Gasthäuser mit gemütlichen Biergärten laden zum Entspannen ein.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: Der nahegelegene Ostpark eignet sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder entspannte Stunden im Grünen. Das Michaelibad bietet sowohl Hallenbad mit Saunalandschaft als auch Freibad mit großer Wasserrutsche, Beachvolleyballfeldern und großzügigen Liegewiesen. Ebenso sind die Riemer Parkanlagen mit dem Badesee in wenigen Minuten erreichbar.

**Objektnummer: 26094005 - 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](mailto:muenchen.ost@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**