

München - Berg am Laim

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

Objektnummer: 26094005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m² • 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

Objektnummer	26094005	Kaufpreis	535.000 EUR
Wohnfläche	ca. 85 m²	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Einbauküche, Balkon
Badezimmer	1		
Baujahr	1969		

Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Auf einen Blick: Energiedaten

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

Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Die Immobilie



Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Die Immobilie



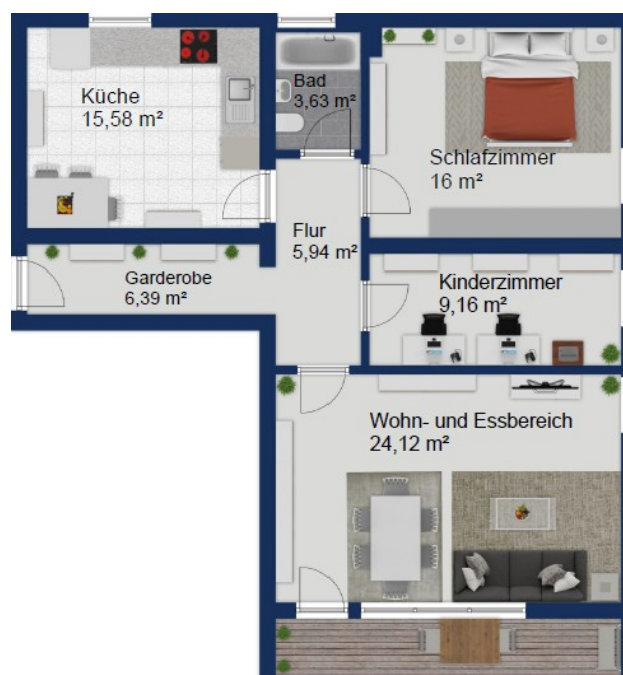
Objektnummer: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

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, chinesisches 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com