

München - Berg am Laim

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

Property ID: 26094005



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 535.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 85 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

At a glance

Property ID	26094005	Purchase Price	535.000 EUR
Living Space	ca. 85 m²	Type	Apartment
Floor	4	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1969		

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Light natural gas	Final Energy Demand	168.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	19.08.2034	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

The property



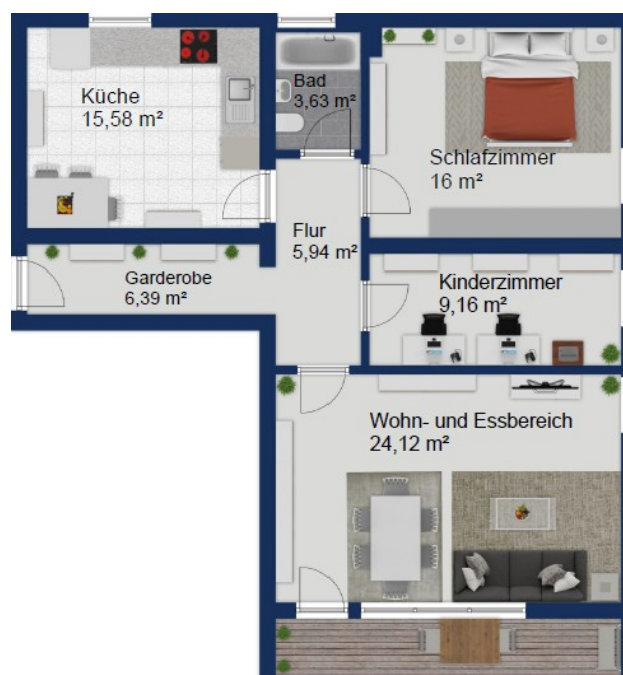
Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

A first impression

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!

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Details of amenities

- **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**

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

All about the location

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.

Property ID: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Walter Zangl

Kreillerstraße 215, 81825 München
Tel.: +49 89 - 904 75 52 0
E-Mail: muenchen.ost@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com