

München - Berg am Laim

Koffer auspacken & direkt einziehen – stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten in Berg am Laim

Property ID: 26094024



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 545.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 67,34 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

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

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

At a glance

Property ID	26094024
Living Space	ca. 67,34 m ²
Rooms	2.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Duplex, 15000 EUR (Sale)

Purchase Price	545.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Geothermal energy
Energy certificate valid until	28.11.2035
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	17.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

The property



Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

A first impression

Diese attraktive 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen, im Jahr 2015 errichteten Mehrfamilienhauses in einer gepflegten und gehobenen Wohnanlage in München-Berg am Laim. Die durchdachte Raumaufteilung, ein stilvolles Wohnambiente und komfortable Ausstattungsdetails verbinden sich hier zu einem besonderen Zuhause.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das geschlossene Treppenhaus und die daran anschließenden offenen Laubengänge, die dem Gebäude eine moderne und zugleich aufgelockerte Architektur verleihen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine zentral gelegene Diele, von der aus sich die einzelnen Wohnbereiche komfortabel erschließen. Linker Hand befindet sich das Badezimmer, während geradeaus der großzügige, offen gestaltete Wohn- und Essbereich betreten wird. Auch die unmittelbar angrenzende Küche ist sowohl vom Wohnbereich als auch separat von der Diele aus zugänglich und fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich. Die stilvolle Gestaltung und die offene Raumwirkung schaffen ein repräsentatives und zugleich behagliches Wohnambiente mit viel Platz für entspannte Stunden und geselliges Beisammensein.

Von hier aus gelangt man sowohl in das Schlafzimmer als auch in den angrenzenden Wintergarten. Dieser erweitert den Wohnraum auf besonders charmante Weise und bietet einen vielseitig nutzbaren Rückzugsort. Eine zusätzliche Glastür verbindet den Wintergarten direkt mit dem Schlafzimmer und sorgt für eine offene, lichtdurchlässige Raumwirkung.

Besonders komfortabel präsentiert sich die Raumfolge vom Schlafzimmer über die angrenzende Ankleide bis hin zum Badezimmer. Die Ankleide schafft wertvollen Stauraum und ermöglicht zugleich einen direkten Zugang zum Bad.

Das modern ausgestattete Badezimmer verfügt über eine separate Dusche sowie eine Badewanne. Eine Waschmaschine sowie ein Trockner von Bosch sind ebenfalls integriert und unterstreichen den hohen Alltagskomfort.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgt die in sämtlichen Räumen verlegte Fußbodenheizung, die insbesondere in den kühleren Monaten eine gleichmäßige und

behagliche Wärme gewährleistet.

Ein besonderes Plus stellt die hochwertige und stilvoll auf das Wohnkonzept abgestimmte Möblierung dar. Das vorhandene Mobiliar wird zu einem zusätzlichen Kaufpreis von 30.000 € mitverkauft. Damit bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für einen unkomplizierten und nahezu unmittelbaren Einzug, ohne dass eine aufwendige Neueinrichtung erforderlich ist.

Gleichzeitig macht die vollständige Ausstattung die Wohnung auch für Kapitalanleger besonders interessant: Durch das bereits vorhandene, geschmackvolle Einrichtungskonzept lässt sich die Immobilie mit geringem organisatorischem Aufwand für eine möblierte Vermietung vorbereiten und bietet damit eine attraktive Grundlage für eine hochwertige Positionierung am Mietmarkt.

Zur Wohnung gehört darüber hinaus ein abschließbares Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein weiterer attraktiver Mehrwert der Wohnanlage ist die gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse, die den Bewohnern zusätzlichen Raum für erholsame Stunden im Freien bietet.

Ein Duplexstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage rundet dieses attraktive Angebot ab und wird zum Kaufpreis von 15.000 € zusätzlich angeboten. Die Tiefgarage ist sowohl über das Treppenhaus als auch komfortabel über einen PKW-Aufzug erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Wohnung durch ihr durchdachtes Raumkonzept, die hochwertige Ausstattung und ein modernes Wohnambiente. Dank der vorhandenen Möblierung eignet sie sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

Details of amenities

- 2,5 Zimmer-Wohnung im 3.OG
- Hochwertige Möblierung, Neuwert der Einrichtung (2015) 100.000€
- Vollwertig ausgestattete Einbauküche mit modernen Geräten
- Duplexstellplatz für zzgl. 15.000 €, erreichbar über einen PKW-Aufzug
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Gemeinschaftlich genutzte und begrünte Dachterrasse
- Begrünter Innenhof
- Hochwertiges Eichenparkett
- Grundwasser-Wärmepumpe (Geothermie)
- Zentrale Zu-/Abluft mit Wärmerückgewinnung

Property ID: 26094024 - 81673 München - Berg am Laim

All about the location

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage im Münchner Osten, im beliebten Stadtteil Berg am Laim. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und kurze Wege aus und bietet damit ideale Voraussetzungen sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Besonders komfortabel gestaltet sich die Nahversorgung: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich praktisch direkt vor der Haustür, ergänzt durch weitere Geschäfte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und verschiedene Dienstleistungsangebote im näheren Umfeld. Auch Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind schnell erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt der Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahnstation Josephsburg mit der Linie U2 befindet sich unmittelbar gegenüber der Immobilie und ermöglicht eine schnelle und direkte Verbindung in Richtung Münchner Innenstadt. Zusätzlich stehen in der Umgebung Tram- und Busverbindungen zur Verfügung, wodurch eine hohe Flexibilität im täglichen Stadtverkehr gewährleistet ist.

Auch mit dem Pkw ist die Lage sehr gut angebunden. Über die Kreillerstraße beziehungsweise die B304 bestehen komfortable Verbindungen sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu den wichtigen Verkehrsachsen des Münchner Ostens und weiter in das Münchner Umland.

Neben der guten Infrastruktur bietet Berg am Laim eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und gewachsenen Wohnquartieren. Grünflächen sowie Möglichkeiten zum Spaziergehen und zur Freizeitgestaltung sorgen für einen attraktiven Ausgleich zum Stadtleben. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu weiteren beliebten Stadtteilen im Münchner Osten.

Gerade für eine 2,5-Zimmer-Wohnung stellt diese Lage einen besonderen Vorteil dar: Die Kombination aus unmittelbarer U-Bahn-Anbindung, sehr guter Nahversorgung und der Nähe zur Münchner Innenstadt spricht sowohl Singles und Paare als auch Berufspendler an und schafft damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristig interessante Wohnimmobilie.

Property ID: 26094024 - 81673 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