

München - Berg am Laim

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

CODE DU BIEN: 26094005



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 535.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 85 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26094005	Prix d'achat	535.000 EUR
Surface habitable	ca. 85 m²	Type	Etage
Étage	4	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3	État de la propriété	Bon état
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1969		

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation d'énergie	168.60 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.08.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

La propriété



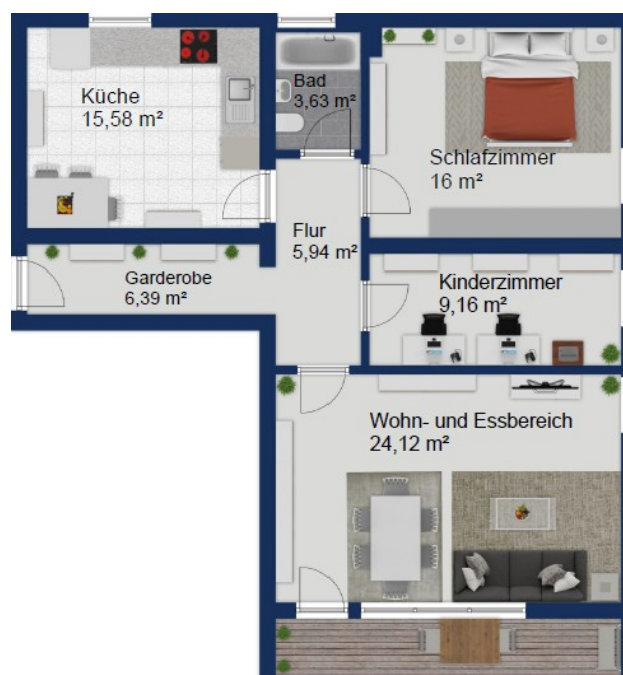
CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

La propriété



CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Une première 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!

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Détails des commodités

- **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**

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26094005 - 81671 München - Berg am Laim

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Walter Zangl

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com