

# Bezugsfrei in Obergiesing - Kompletzt zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

Scout-ID: 142292174  
Objekt-Nr.: 2305-01



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien

Frau Beate Ilmberger

E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)

Tel: +49 89 21087579

Mobil: +49 163 2118687

Fax: +49 89 99548651

Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	3,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Objektzustand:	Renovierungsbedürftig
Baujahr:	1964
Qualität der Ausstattung:	Normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2013
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas schwer
Endenergiebedarf:	138,60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1964
Bezugsfrei ab:	sofort

Hausgeld: 387,00 EUR

Provision für Käufer: 2,38 %

Verkäufer und Käufer zahlen je 2 % Provision zzgl. 19 % MwSt.

# Bezugsfrei in Obergiesing - Kompletzt zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Beim hier angebotenen Objekt handelt es sich um eine komplett zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung in einem (laut Energieausweis) 1964 erbauten 4 stöckigen Wohnhaus mit 15 Wohnungen, 1 Ladeneinheit, 5 Doppel- und 1 Einzelgarage, das heißt um insgesamt 22 Einheiten. Sie liegt, wie oben bereits beschrieben, beinahe ideal genau zwischen Stadt-Flair (der Münchner Marienplatz ist nur 5 km entfernt) und dem leicht und schnell erreichbaren weitläufigen Perlacher Forst.

Sie haben in dieser recht zentralen Lage natürlich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten. Alles um die berühmte Hausecke. Die Gemeinschaftseinrichtungen wie die Außenanlagen, das Treppenhaus, die Keller und der Garagenhof machen einen baujahrtypischen Eindruck.

Das Dach wurde wie die Fassade im Jahr 2013 modernisiert, die Elektrik ist bereits 3phasig, das heißt mit zeitgemäßen Sicherungen und FI-Schalter ausgestattet, bei den Fenstern handelt es sich um doppelt verglaste weiße Kunststofffenster und auch die Gas-Zentralheizung ist erst 10 Jahre alt.

## Ausstattung:

Wie schon in der Headline beschrieben muss diese Wohnung komplett renoviert werden. So sind natürlich sämtliche Böden, Decken und Wände, alle Türen neu zu machen. Einzig das Bad wurde 1999 modernisiert. Doch nach diesen notwendigen Arbeiten haben Sie eine helle innenstadtnahe und damit wertige Wohnung in der "Weltstadt mit Herz".

Unserer Meinung nach eignet sich die verkehrs-, vor allem MVV-günstige Lage und der Grundriss der Wohnung nahezu ideal als überaus interessantes Objekt für eine WG. Vom Flur gehen sternförmig sämtliche 3 Zimmer (teilweise mit Balkon), die Küche, das Bad und eine Abstellkammer ab, die mit überschaubarem Aufwand auch in ein zweites WC verändert werden kann.

Drum: Entdecken Sie unsere Wohnung im Internet oder in der Zeitung, fordern Sie unsere Unterlagen an, vereinbaren Sie Ihren individuellen Besichtigungstermin, entscheiden Sie sich. Die Wohnung ist bezugsfrei. Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

## Lage:

Die von uns hier im Alleinauftrag angebotene 3 Zimmer-Wohnung befindet sich fast genau auf der Grenze von Ramersdorf und dem Fasangarten in Obergiesing. Von der Wohnung liegt in einer Entfernung, dass sie einerseits nicht stört und andererseits doch in wenigen Minuten fußläufig erreichbar ist, die S-Bahntrasse der Linie S7. Das bedeutet hervorragende Anbindung an die Innenstadt sowohl durch die S-Bahn als auch durch die Buslinie 145 (Bushaltestelle direkt vor der Haustüre), die über die Balanstraße in nur 15 Minuten Anschluss an den Ostbahnhof bietet. Die Nähe zum Stadtzentrum ist mit ca. 5,5 km ideal.

Durch die ebenso gute Anbindung an den Mittleren Ring und den Autobahnring A 99 sind auch die Möglichkeiten mit dem Auto nach Süden in Richtung Salzburg, nach Westen in Richtung Stuttgart oder nach Norden in Richtung Nürnberg zu kommen bestens gegeben. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, sogar das

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, sogar das nahegelegene Ärztezentrum im Fasangarten decken alle lokalen Bedürfnisse für den täglichen Bedarf sehr gut ab. Besonders erwähnen möchten wir auch an dieser Stelle das große Schulzentrum, mit Grund-, Haupt- und Berufsschule in der Cincinnatistraße, welches durch die Erweiterung der Europäischen Schule Perlach in den vergangenen Jahren sehr an Bedeutung gewonnen hat und die familienfreundliche Infrastruktur noch weiter verbessert hat. Zahlreiche Freizeitangebote, ob mit dem Radl an die Isar oder in den Ostpark oder vor allem die fußläufige Nähe zum Perlacher Forst werden auch Sie und Ihre Liebsten begeistern.

## Sonstiges:

Um Verzögerungen zu vermeiden, bitten wir Sie, bei der Exposé-Anforderung Ihre vollständige Anschrift mit Telefonnummer und E-Mail-Adresse anzugeben.

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften die von den Eigentümern bzw. von der Hausverwaltung an uns weitergegeben wurden. Wir übernehmen dafür keinerlei Gewähr.

Eine Besichtigung kann gerne nach Terminvereinbarung erfolgen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, melden Sie sich bitte vorab per Email und für Besichtigungen unter der Mobilfunknummer 0163-2118687.

# Bezugsfrei in Obergiesing - Komplett zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



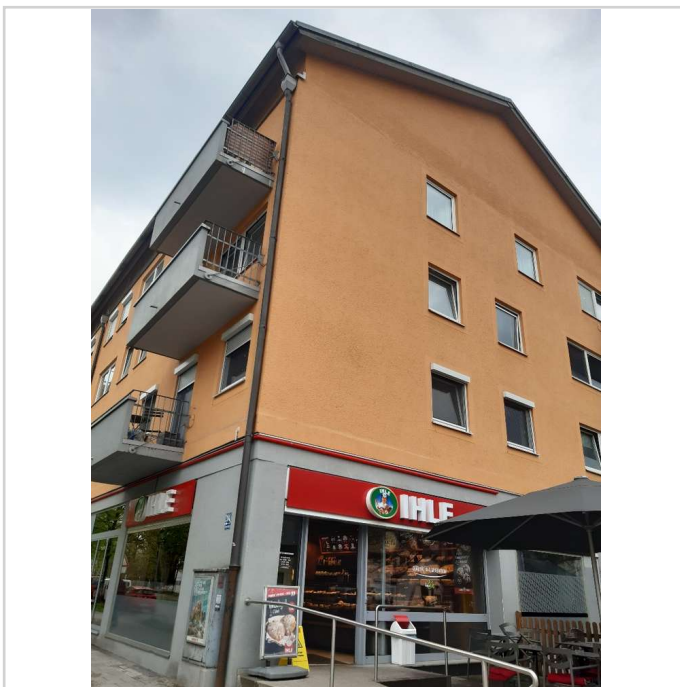
Hausansicht von Nordosten



Hausansicht von Südosten



Barrierefreier Zugang z. Laden



Praktisch - Bäckerei im Haus



# Bezugsfrei in Obergiesing - Komplett zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Gepflegtes Treppenhaus



Diele



Wohnzimmer mit Balkon



Schlafzimmer

# Bezugsfrei in Obergiesing - Kompletzt zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

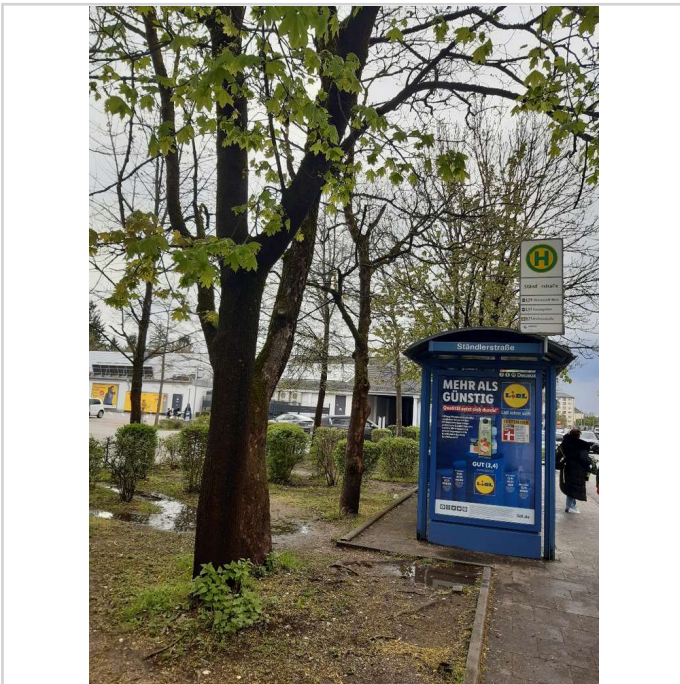
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Arbeits-, Gästezimmer



Küche (vor dem Umzug)



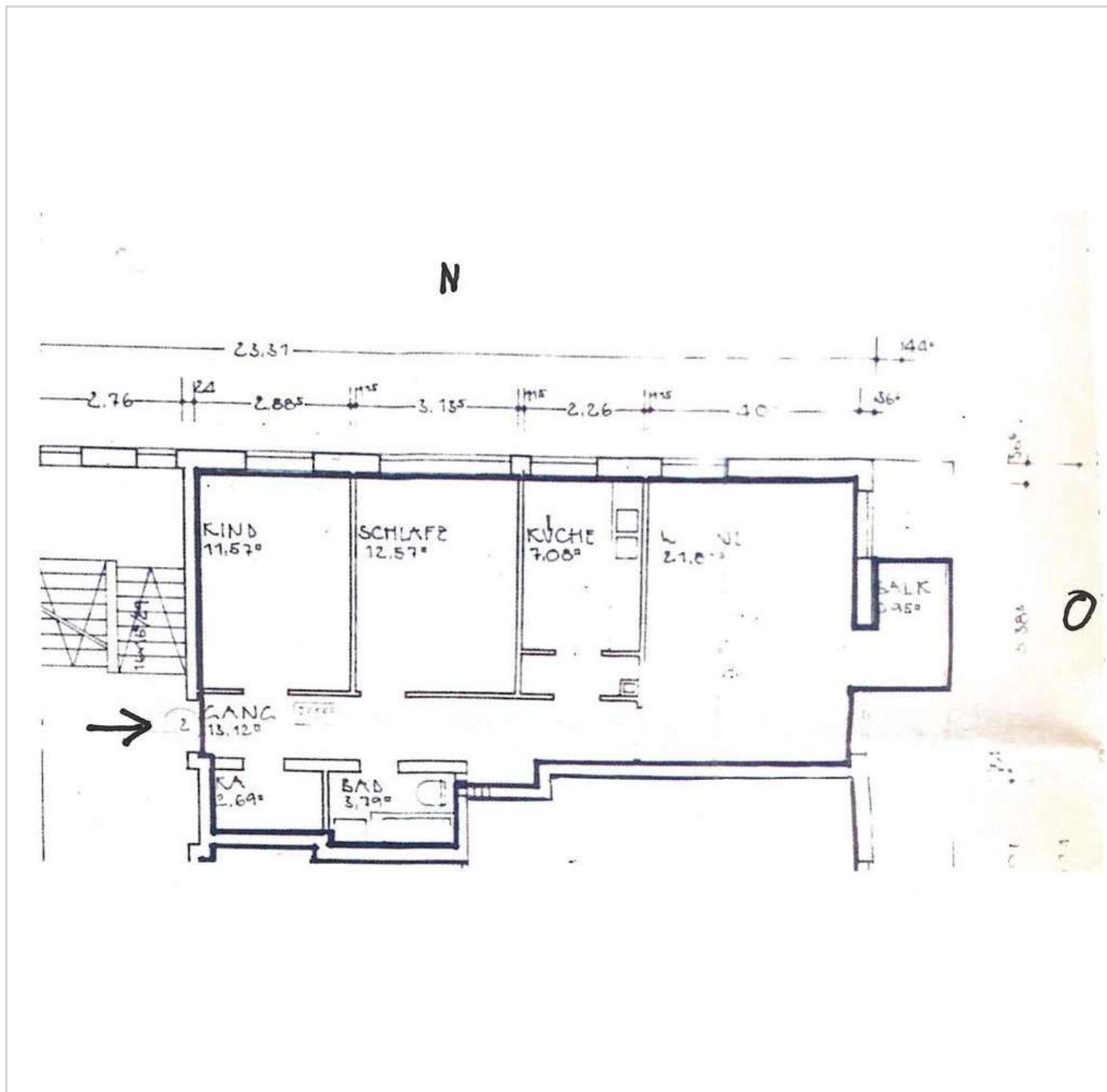
Bushaltestelle (vorm Haus)

# Bezugsfrei in Obergiesing - Kompletzt zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR



Grundriss



# Bezugsfrei in Obergiesing - Kompletzt zu renovierende 3 Zimmer-Wohnung - Nur 5,5 km vom Marienplatz



81549 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 73,58 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 469.000,00 EUR

