

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR  
Scout-ID: 130474205  
Objekt-Nr.: 2202-01



## 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.:                   | 10,00 m <sup>2</sup>           |
| Etage:                            | 3                              |
| Etagenanzahl:                     | 3                              |
| Schlafzimmer:                     | 2                              |
| Badezimmer:                       | 1                              |
| Keller:                           | Ja                             |
| Balkon/Terrasse:                  | Ja                             |
| Personenaufzug:                   | Ja                             |
| Objektzustand:                    | Erstbezug nach Sanierung       |
| Baujahr:                          | 1969                           |
| Letzte Modernisierung/ Sanierung: | 2021                           |
| Energieausweistyp:                | Bedarfsausweis                 |
| Heizungsart:                      | Zentralheizung                 |
| Wesentliche Energieträger:        | Öl                             |
| Endenergiebedarf:                 | 135,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a) |
| Energieeffizienzklasse:           | E                              |
| Bezugsfrei ab:                    | sofort                         |
| Garage/Stellplatz:                | Tiefgarage                     |
| Anzahl Garage/Stellplatz:         | 1                              |

Hausgeld: 289,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 20.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 1,785

Sowohl der Verkäufer als auch der Käufer zahlen im Erfolgsfall an Ilmberger Immobilien eine Maklerprovision in Höhe von je 1,785 % incl. 19 % gesetzlicher MwSt. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis.

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

In der im Jahr 1969 erbauten überaus gepflegten Wohnanlage leben auf 7 Häuser verteilt 114 Parteien. Angefangen bei der Briefkastenanlage, dem atriumartigen Treppenhaus (neuer Anstrich erst vor 3 Jahren) bis hin zu den Kellern, dem Wasch- und Trockenraum und der Tiefgarage macht das ganze Objekt einen sehr guten Eindruck. Betreut von einer kompetenten sehr wirtschaftlich denkenden Hausverwaltung können Sie hier davon ausgehen, dass am Haus immer das gemacht wird, was notwendig ist - nicht mehr und schon gar nicht weniger! Somit gibt es keinen Renovierungsstau. So wurde das (Flach-) Dach immer wieder fachmännisch geprüft, die Elektrik in unserer Wohnung wurde im Rahmen der Renovierung / Sanierung natürlich auf den aktuellen der Dinge gebracht, die Holzfenster wurden vor 20 Jahren gegen 2fach verglaste weiße Kunststofffenster ausgetauscht und die Öl-Heizung liefert einen dem Baujahr bedingten ordentlichen Energiekennwert.

## Ausstattung:

Unsere gerade in der vergangenen Monaten renovierte Wohnung liegt im obersten Stockwerk des Hauses. Sie erreichen sie bequem mit dem Lift. Sie betreten die Wohnung über einen Flur mit praktischer Garderobennische (mit Waschmaschinenanschluss). Zur Ostseite, abgewandt von der Gotthardstraße, liegt das eine Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer, zum Süden das etwa gleich große zweite Schlaf-, Kinder-, Arbeitszimmer. Dazwischen das helle Wohnzimmer mit Zutritt auf die erst vor 4 Jahren neu überdachte und geflieste Süd-Loggia. Die Wohnung ist in Bad (mit Wanne, Duschtrennwand aus Glas und Handtuchheizkörper) und Küche mit tollen modernen Fliesen, im Flur und in den 3 Zimmern mit hochwertigem Eichenparkett ausgestattet.

Mit dem Lift gelangen Sie in den trockenen Keller. Hier befindet sich Ihr ca. 8 m<sup>2</sup> großer Kellerraum (mit Licht und Steckdose), im Nachbarhaus, wie bereits erwähnt, ein Wasch- und Trockenraum, ein Raum für Fahrräder und Kinderwagen und natürlich der Durchgang zu Ihrem Tiefgaragen-Einzelstellplatz.

Drum: Entdecken Sie unsere Wohnung im Internet, fordern Sie unsere aussagekräftigen Unterlagen an, vereinbaren Sie Ihren persönlichen Besichtigungstermin, kommen Sie gern ein zweites Mal mit Menschen Ihres Vertrauens, entscheiden Sie sich: Unsere Beratung gehört Ihnen!!! Wir freuen uns auf Sie!!!

## HINWEIS:

Die bereits beschlossene Erneuerung der Garagentore wird vollständig aus der Instandhaltungsrücklage, die beschlossene Dachsanierung wird ebenfalls aus den Rücklagen, vor allem aber durch eine Sonderumlage finanziert. Beides trägt selbstverständlich der derzeitige Eigentümer, sodass Sie mit all dem die nächsten Jahre mittel- und langfristig Ruhe haben.

## Lage:

In München, der „Weltstadt mit Herz“ über Dinge wie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, gar Gastronomie und Kultureinrichtungen oder die medizinische Versorgung zu sprechen möchten wir uns an dieser Stelle bewusst ersparen, denn: Einerseits ist in unmittelbarer Nähe unserer hier im Alleinauftrag angebotenen Wohnung, d.h. nur "um die Ecke" in

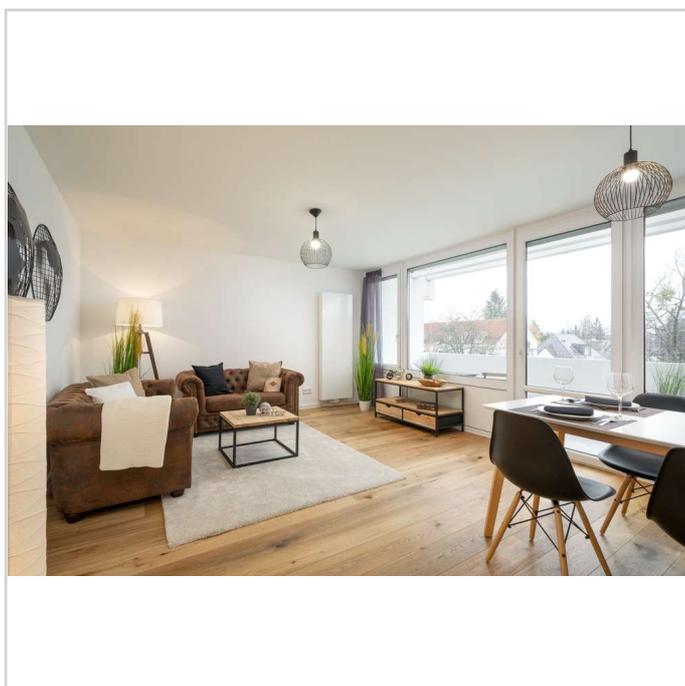
Alleinauftrag angebotenen Wohnung, d.h. nur "um die Ecke" in der Fürstenrieder Straße, alles da. Andererseits glänzt Ihr neues Umfeld mit dem gegenüberliegenden Bogensbergpark (mit Abenteuerspielplatz) und in den umliegenden Seitenstraßen mit gepflegten Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. Mit diversen Buslinien, mit der Straßenbahn bzw. mit den U-Bahn-Linien U4 und U5 sind es vom Laimer Platz zum Stachus / Marienplatz gerade mal 8 bzw. 10 Minuten. Ebenso ist es ganz nah zur Autobahn A 96 Lindau / Bodensee, nicht viel weiter zur A 95 nach Garmisch, zur sogenannten Seebühne, der Sportanlage Klein-Hadern und natürlich in den weitläufigen Westpark. Somit verbinden Sie mit der ideal geschnittenen 3 Zimmer Wohnung Stadt und Natur.

## Sonstiges:

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand des Hauses/der Wohnung, also der Immobilie. Die angegebene mögliche Wohn- und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.

Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

€ 580.000,-- für die Wohnung  
+ € 20.000,-- für den Tiefgaragenstellplatz  
= € 600.000,-- Gesamtpreis



Wohn-, Esszimmer I

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR



Außenansicht Südosten



Atrium Treppenhaus



Flur I



Flur II

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

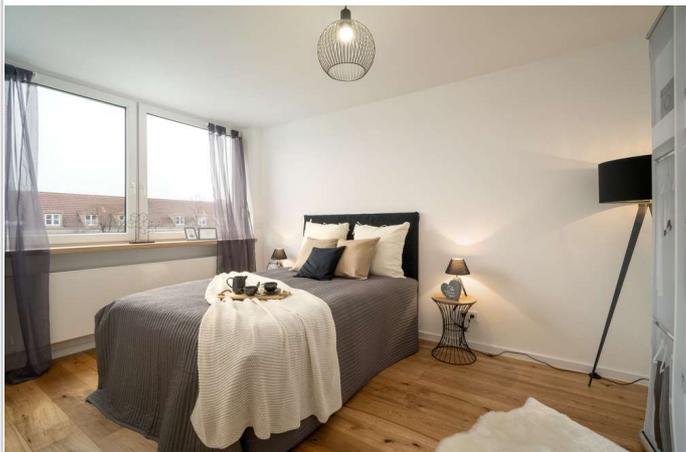
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR



Wohn-, Esszimmer II



Loggia



Schlafzimmer I



Arbeits-, Kinderzimmer

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR



Küche I



Küche II



Bad



Nahegelegener...

## Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR



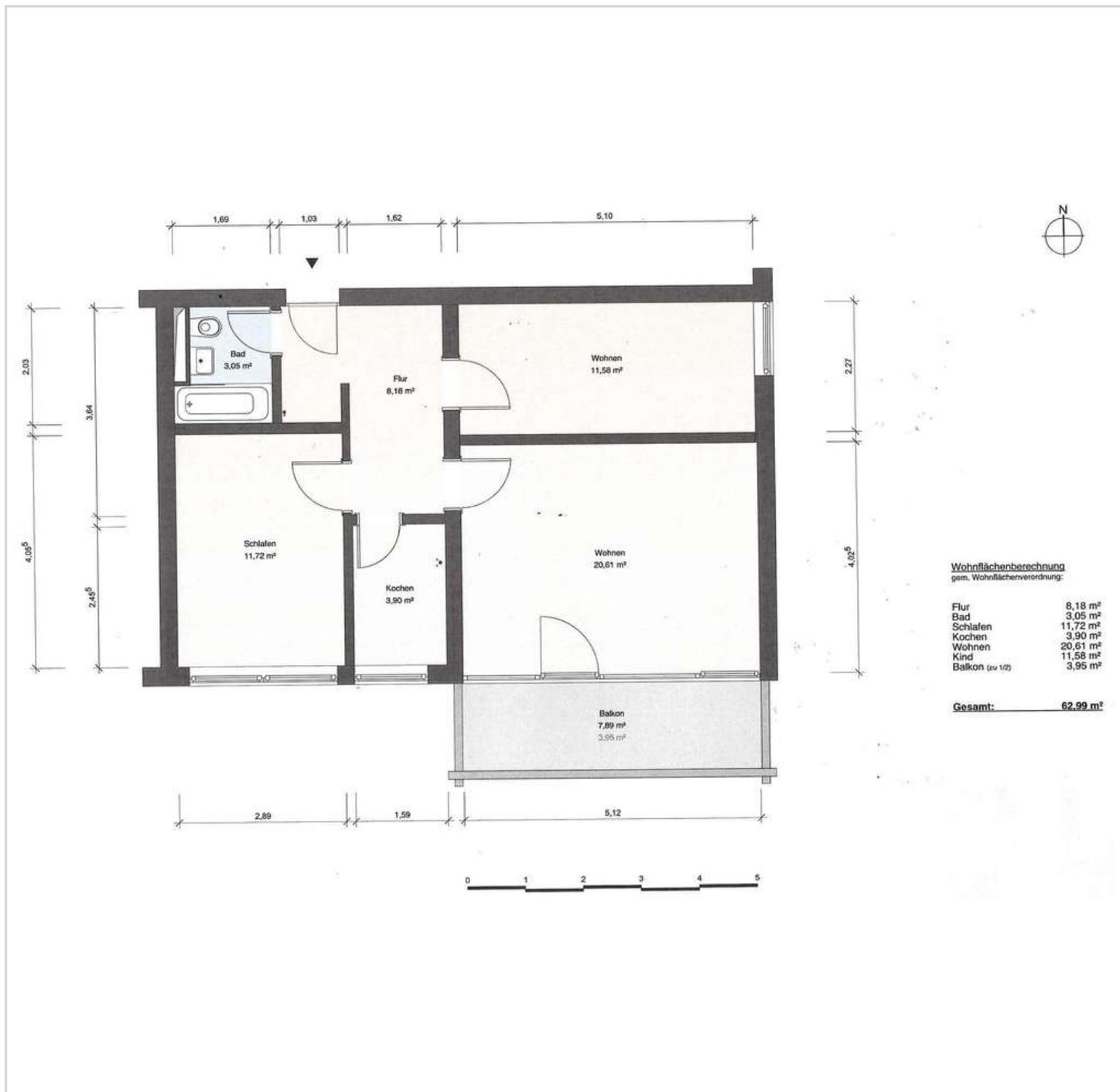
... Bogenbergpark

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
 Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 580.000,00 EUR



Grundriss

# Mitten in Laim - Bezugsfreie neu renovierte helle 3 Zimmer-Wohnung mit Lift, Loggia & TG-Platz



80686 München

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 63,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 580.000,00 EUR

