

SOFORT BEZIEHBAR: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad nahe Rotkreuzplatz!



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung

Adresse: 80634 München

Baujahr: 1955

Zimmerzahl: 2

Wohnfläche (ca.): 58 m²

Anzahl Etagen: 3

Energieausweis: Bedarfsausweis

Wesentlicher Energieträger: Erdgas leicht

Endenergiebedarf: 158,20 kWh / (m²*a)

Kaufpreis
€ 497.000,-

Anderka Immobilien GmbH

Sedanstraße 1 | 89312 Günzburg ° Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92 ° info@anderka-immo.de ° www.anderka-immobilien.de

> Etagenwohnung
> München
> 2 Zimmer

> 58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1537



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	80634 München
Baujahr	1955
Zimmerzahl	2
Wohnfläche (ca.)	58 m²
Kaufpreis	497.000,- €
Anzahl Etagen	3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Endenergiebedarf	158,20 kWh / (m²*a)
Energieausweis gültig bis	2028-11-29
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1955
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Heizung	Etagenheizung
Befeuerung	Gas
Kabel / Sat-TV	ja
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57% des Kaufpreises inkl. 19% USt.

Objektbeschreibung:

Wohnen in München-Neuhausen: Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad und französischem Balkon.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1955 und bietet auf ca. 58 m² Wohnfläche ein angenehmes Zuhause in gefragter Münchner Lage.

Die Nähe zum Rotkreuzplatz macht dieses Angebot besonders attraktiv. Hier verbinden sich kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur und das gewachsene Wohnumfeld von Neuhausen zu einer Lage, die sowohl Eigennutzer als auch Kapitalanleger überzeugt.

Die Wohnung verfügt über einen gut nutzbaren Grundriss. Vom Eingangsbereich aus erreichen Sie die separate Küche, das

Tageslichtbad sowie das großzügige Wohnzimmer. Das Schlafzimmer ist angenehm geschnitten und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Durch die nahezu quadratische Aufteilung lassen sich beide Wohnräume flexibel und individuell möblieren.

Das helle Wohnzimmer wird durch einen französischen Balkon ergänzt, der dem Raum zusätzlichen Charme verleiht. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. In Wohn- und Schlafzimmer ist Parkettboden verlegt. Das Badezimmer präsentiert sich in einem gepflegten, nahezu neuwertigen Zustand und verfügt über ein Fenster.

Die Wohnung steht bereits leer und ist sofort beziehbar. Damit eignet sie sich ideal für Käufer, die kurzfristig selbst einziehen möchten. Ebenso bietet sie gute Voraussetzungen für eine zeitnahe Neuvermietung.

Wir haben Ihr Interesse geweckt?

Herr Simon Itzelberger freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme.

Tel. (08221) 9166891
Mail: info@anderka-immo.de

Ausstattung:

- 2-Zimmer Wohnung
- ca. 58 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoss
- Baujahr 1955
- gepflegter Zustand
- Tageslichtbad
- französischer Balkon
- funktionaler Grundriss
- großzügige Kunststoffenster in Weiß
- Etagenheizung / Radiatoren
- Einbauküche mit Herd, Kühlschrank, Spüle
- eigener Kellerraum
- gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- leerstehend, sofort beziehbar!
- Hausgeld ca. 181EUR mtl. (ohne Heizkosten)

Lagebeschreibung:

Willkommen in Neuhausen - einem der charmantesten und begehrtesten Stadtteile Münchens.

Die Wohnung liegt perfekt zwischen urbanem Leben und entspanntem Wohngefühl: Rotkreuzplatz, Donnersbergerbrücke, Cafés, Restaurants, kleine Läden, Supermärkte, Ärzte und Apotheken sind schnell erreicht. Die Anbindung ist erstklassig - mit U-Bahn, S-Bahn, Tram und Bus geht

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1537

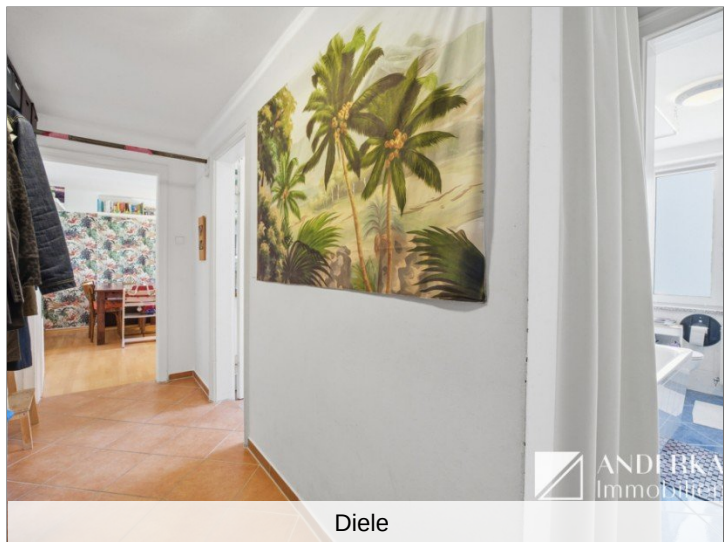


es in wenigen Minuten Richtung Innenstadt, Hauptbahnhof, Pasing oder Nymphenburg. Gleichzeitig sorgen Hirschgarten, Schlosspark Nymphenburg und zahlreiche grüne Rückzugsorte für Freizeitqualität direkt vor der Tür. Hier trifft gewachsene Münchner Nachbarschaft auf beste Infrastruktur, kurze Wege und hohe Lebensqualität. Eine Lage, die Eigennutzer begeistert und Kapitalanleger überzeugt: zentral, wertstabil, lebendig - und trotzdem angenehm wohnlich.

Objektbilder:



Diele



Diele



KI Visualisierung



Wohnzimmer



KI Visualisierung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1537



Wohnzimmer



Büro Ecke



Schlafzimmer



Schlafzimmer



KI Visualisierung



Küche

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

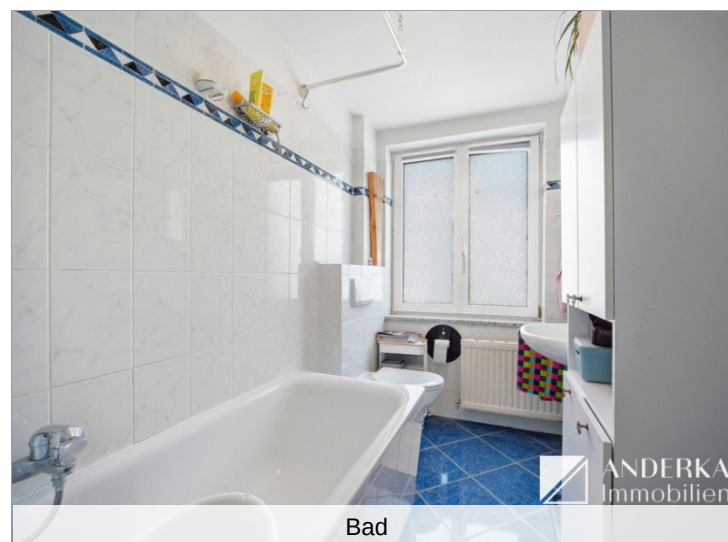
- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1537



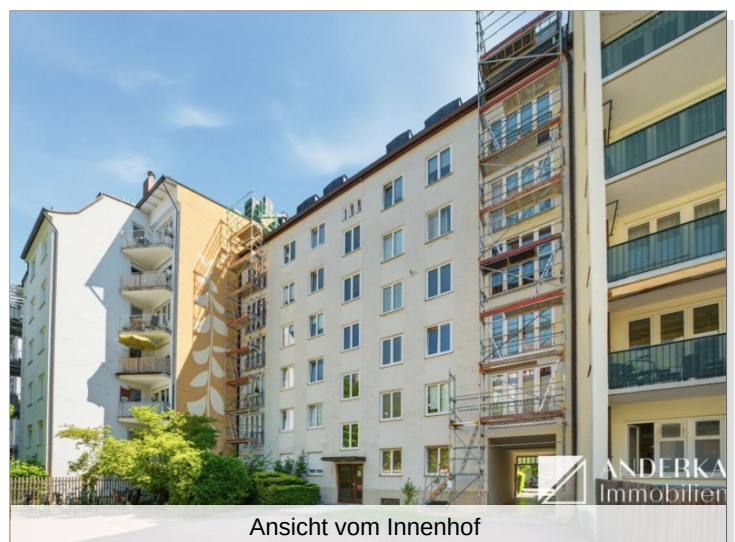
KI Visualisierung



Innenhof



Bad



Ansicht vom Innenhof



KI Visualisierung

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 1537



 **ANDERKA**
Immobilien

Grundriss

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 2 Zimmer

- > 58 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 1537



Ansprechpartner:

Herr Simon Itzelberger

Telefon: 004982219166891

E-Mail: info@anderka-immo.de

Firmendaten:**ANDERKA Immobilien**

Inh. Michael T. Anderka

Krankenhausstr. 03

89312 Günzburg

Tel.: 08221. 916 68 91

Fax: 08221. 916 68 92

E-Mail: info@anderka-immo.de

Web: www.anderka-immobilien.de

Erlaubnis nach §34c der Gewerbeordnung durch das
Landratsamt der Stadt Neu-Ulm Kantstr. 8 89231 Neu-Ulm

Ihre Notizen: