



KENSINGTON®

Finest Properties International

KENSINGTON-Exklusiv - helle 3-Zim.-Wg.7 Etage, traumhafter Blick, 13 m² Balkon, Top Hausgeld !



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KPM_689	Stand vom:	05.11.2024
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Wohnung	Baujahr:	1972
Ort:	81927 München	Wohnfläche:	85,00 m ²
Nutzfläche:	7,00 m ²	Etage:	7
Anzahl Zimmer:	3,0	Anzahl Schlafzimmer:	2,0
Anzahl Badezimmer:	1,0	Anzahl sep. WC:	1,0
Zustand:	Teil/Vollrenovierungsbedürftig		

Preise:

Kaufpreis:	439.990,00 €	Hausgeld:	271,00 €
Provision:	3,57 % inkl.MwSt.		

Energiepass:

Art des Energieausweises:	VERBRAUCH	Gültig bis:	2028-03-22
Jahrgang:	2014	Baujahr Heizung:	1972
Wertklasse:	C	Befuerung:	Fernwärme
Primärer Energieträger:	FERN	Energieverbrauchskennwert:	93.00 kWh/m ² /a

Ansprechpartner:

Firma:	KENSINGTON	Name:	Renate Juchheim
Straße:	Wolfratshausenstrasse 181	Ort:	81479 München
Telefon:	0174 9797714	Faxnummer:	089-548 580 80
E-Mail:	renate.juchheim@kensington-international.com		

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

Diese charmante und großzügige 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen viel Raum zur freien Gestaltung und eine fantastische Südloggia. Von hier aus genießen Sie einen beeindruckenden Ausblick bis zum Marienplatz und bei gutem Wetter sogar bis zu den Alpen.

Die Wohnung, erbaut im Jahr 1972, befindet sich in einem soliden Ziegelbau-Gebäude. Der helle Hausflur im 7. Stock profitiert von einem Dachatrium im 8. Stock, das zusätzliches Licht hereinlässt.

Der originale Stäbchenparkettboden verleiht der Wohnung einen besonderen Charme, während das Badezimmer und das Gäste-WC vor etwa 16 Jahren renoviert wurden. Ein besonderes Highlight ist der Zugang zur Loggia, der sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlafzimmer aus direkt in den Außenbereich führt. Ein eleganter Rundbogen verbindet das Wohnzimmer mit den kleineren Zimmern, wobei die Möglichkeit besteht, den ursprünglichen Zugang durch den Flur wiederherzustellen, falls gewünscht.

Derzeit befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand, doch eine Renovierung lohnt sich definitiv, um sie in Ihr perfektes Zuhause zu verwandeln.

Ich stehe Ihnen jederzeit gerne für eine Besichtigung zur Verfügung und freue mich darauf, Sie bei einem persönlichen Termin begrüßen zu dürfen.

Lage:

Oberföhring ist ein wunderbarer Stadtteil mit Bogenhausen quasi als Nachbar.

Die Tram Nr. 37, Haltestelle Fritz-Mayer-Weg, bringt Sie direkt zum Max-Weber-Platz mit allen Umsteigmöglichkeiten. Der Engelschalkinger Bahnhof mit der S8 ist in ca. 13 Minuten zu Fuß erreichbar.

Der Johanneskirchner Bahnhof ist in nur ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar.

In dem gegenüberliegenden Pharohaus befindet sich ein Einkaufszentrum mit zahlreichen Restaurants, in denen Sie sich nach Herzenslust verwöhnen lassen können. Dort finden Sie zum Beispiel das Backspielhaus, ein tolles vietnamesisches Restaurant, ein italienisches Restaurant und ein bayerisches Restaurant. Außerdem gibt es Apotheken und Ärzte, Edeka, einen Friseur, eine Schneiderei, Nagelstudios und vieles mehr, das Sie in nur fünf Minuten zu Fuß erreichen können.

In der Nähe befindet sich auch das schöne Cosima-Schwimmbad. Der im Sommer sehr beliebte Feringasee ist ebenfalls nicht weit entfernt. Auch der berühmte „Englische Garten“ mit seinen Biergärten ist nicht weit entfernt.

Ausstattung:

- Das Esszimmer kann wieder zu einem Schlafzimmer umgewandelt werden, mit Zugang vom Flur
- Stäbchenparkett
- Bad mit Dusche
- separates WC
- Gegensprechanlage
- große Balkon ca. 14 qm
- weiße Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Kellerabteil
- geringes Hausgeld

Abmessungen:

Wohnzimmer	20,67 qm
Schlafzimmer	15,47 qm
Kinderzimmer bzw. Esszimmer	10,65 qm
Küche	6,72 qm
Bad	4,38 qm
WC	2,01 qm
Flur Diele	17,83 qm
Balkon	13,65 qm
Insgesamt:	91,65 qm.

Sonstiges:

Den besten Eindruck dieser traumhaften Immobilien bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Für alle weiteren Fragen und der Vereinbarung einer Besichtigung steht Ihnen unsere Maklerin Renate Juchheim persönlich unter 0174-9797714 zur Verfügung.

Provisionshinweis: 3,57 % Käufer-Provision inkl. MwSt., fällig bei Abschluss des notariellen Kaufvertrags. Wir haben mit dem Verkäufer einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe abgeschlossen (§656c BGB).

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur

Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Weitere interessante Objekte finden Sie auf unserer Firmenhomepage: www.kensington-muenchen.com

Bilder

Flur



Esszimmer mit viel Licht



Wohnzimmer mit Blick auf den Rundbogen



Esszimmer mit Durchgang



Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon



Schlafzimmer mit viel Licht



hier ist der Platz für Ihre neue Küche



Badezimmer mit einem Platz für Ihre Waschmaschine



Badezimmer mit begehbare Dusche



Gäste WC



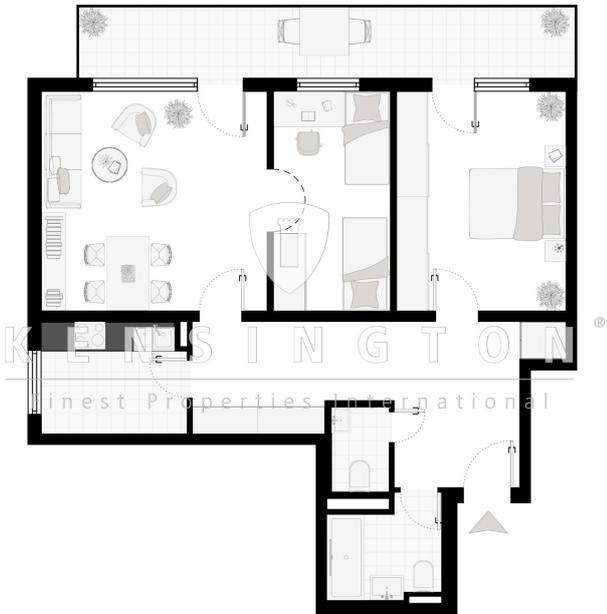
Blick von Balkon



Aussenansicht



Grundriss



Herzlich Willkommen

