

WOHLFÜHLOASE mit 6% RENDITEKONZEPT! 1 Zimmer Whg + Balkon. Kernsaniert & hochwertig Möbliert!



Preise & Kosten

Kaufpreis	369.000,- €
Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	1,785

Größe & Zustand

Wohnfläche	39,23 m ²
COM_PRIME_FLAECHEN_ETAGE_LAGE	3
Lage im Objekt (Etage)	5
Zimmer	1
Badezimmer	1
Balkone	1
Größe Balkon/Terrasse	5 m ²
Anzahl Stellplätze	1
Zustand	Neuwertig
Baujahr	1968

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebiet
------------	------------

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	14.06.2029
Endenergiebedarf	156,0
Erstellungsdatum	Ausgestellt ab dem 01.05.2014
Ausstelldatum	15.06.2019
Energieeffizienzklasse	E
Primärenergieträger	Gas

Ausstattung	
Barrierefrei	Ja

Objektbeschreibung

Das gepflegte Wohnhaus wurde Ende der 1968 Jahre erbaut und besteht aus ca. 75 Wohneinheiten, die sich über 5 Etagen verteilen und über einen Aufzug erreichbar sind.

Das Gebäude befindet sich verkehrsgünstig gelegen in einer herausragenden (4,5 Punkte laut Baufigkompass) Diese wunderschöne und moderne 1-Zimmerwohnung mit Ihren ca. 40 m² Wohnfläche wurde für Sie mit viel Liebe zum Detail von Grund auf kernsaniert (2022). Auf eine hochwertige Materialauswahl wurde dabei größten Wert gelegt. Durch die Möblierung eignet sie sich perfekt für Kapitalanleger, zur Sondervermietung, aktuell bis 06.08.24 vermietet (hierzu können wir gerne behilflich sein) als auch zur Eigennutzung.

Als Schlüsselfertiges Konzept kann diese Sondervermietung gerne übernommen werden. Beim Betreten der Wohnung werden Sie von dem umfangreichen Lichtkonzept in Form von hochwertigen Lichtspots im Flur, Küche, Badezimmer, Gäste-WC, den Lichtleisten in Bad und Wohnbereich sowie den Fensterspots vor der großen Fensterfront im Wohnbereich empfangen.

Der Fußboden in Flur, Küchen- und Wohnbereich besteht aus hochwertigem Vinylboden. Für Beste "Vernetzung" ist durch den Netzwerkschrank unter dem Elektrokasten gesorgt, in dem bequem der Router installiert werden kann, sowie die mehr als ausreichend verfügbaren Netzwerkdosen im Wohnbereich.

Im innenliegenden Bad gleich rechts neben dem Eingang bieten Einbauregale über dem Waschmaschinenanschluss genug Platz für Badartikel und verschwinden unauffällig hinter einer Falttüre. Ein absoluter Blickfang sind hier die aufwendig, mit Mikrozement gespachtelte Dusche in fugenloser und moderner Betonoptik sowie die beleuchteten und einzeln schaltbaren Nischen in der Dusche und über der Toilette. Die Kludi-Armaturen und die Sanitärkeramik von Villeroy&Boch runden das stilvolle Bad ab. Zeitlose Eleganz, innovatives Design und außergewöhnliche Qualität sind hier miteinander vereint.

In der offenen, geschmackvoll gestalteten Küche mangelt es trotz der geringen Größe an nichts: Neben den gängigen Elektrogroßgeräten namhafter Marken ist auch eine Spülmaschine integriert und die ausreichend vorhanden Schränke bieten genug Platz für Küchenutensilien und Vorräte. Das Highlight der Küche ist wohl die integrierte Bar. Hier kann gemütlich gefrühstückt oder beim Kochen über die Schulter bzw. in den Kochtopf geschaut werden.

Bei der Möblierung wurde nicht nur Wert auf Qualität sondern auch auf Praktikabilität gelegt und das Platzangebot bestmöglich genutzt. Die durchdachte Schranklösung im Flurbereich mit den sonderangefertigten Schiebetüren, hinter welchen auch ein

kleiner Arbeitsbereich verschwindet bietet ebenso überdurchschnittlich viel Stauraum. Ein wenig unkonventionell aber praktisch und platzsparend ist auch Schiebetürlösung als Badzugang, deren Türblatt aus Eigenfertigung stammt. Das Schrankbett kann abends bequem herunter geklappt und der freie Platz tagsüber als gemütliche Lesecke genutzt werden. Durch die praktischen Rollen an der TV-Kommode ist von nahezu jedem Blickwinkel des Raumes ein uneingeschränktes Fernseherlebnis möglich. Die praktische Sitzgelegenheit über dem Heizkörper lädt neben der bequemen und modernen Couch zusätzlich zum Entspannen ein.

Als letztes Highlight ist die gemütliche, westlich ausgerichtete Loggia mit hochwertigem WPC zu nennen, von der aus ein schöner in das gegenüberliegende Parkstück zum Entspannen einlädt. Durch den separaten Stromanschluss steht einem Gasgrillabend nichts im Wege. Die Einbauleuchten in den Dielen sorgen dabei auch nach Sonnenuntergang für eine gemütliche Atmosphäre. Ein Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex) runden dabei das Angebot ab. Lassen Sie sich von dieser einzigartigen, kleinen Wohnoase verzaubern und überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung.

Energieausweistyp Bedarfsausweis
Energieausweis: Ausstellungsdatum 15.06.2019
Erstellungsdatum ab 1. Mai 2014
Energieausweis: gültig bis 14.06.2029
Endenergiebedarf 156,0 kWh/(m²*a)
Heizungsart Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger Gas
Energieeffizienzklasse E
Baujahr Anlagentechnik 2008

Lage

Laim als der 25. Stadtbezirk zählt aktuell mehr als 56.000 Einwohner. Ehemals als Eisenbahnviertel bekannt, hat er sich im Laufe der Zeit als ruhige und beliebte Wohnsiedlung im Münchner Westen bewährt. Die Landsberger Straße, die A 96 mit der Autobahn-abfahrt München-Laim und die Fürstenrieder Straße gelten als wichtige Verkehrsadern für den Münchner Westen. Mit den U-Bahnlinien U4/U5, dem S-Bahnhof München-Laim, den Straßenbahnlinien 18 und 19 sowie verschiedenen Metrobuslinien ist man hier bestens mit der Innenstadt, aber auch mit dem Münchner Umland verbunden. Laim ist sehr vielseitig. Lebendige Straßen und verschiedene Bürokomplexe aber auch ruhige Wohnsiedlungen zeichnen diesen Stadtteil als beliebten Wohnort aus. Geschäfte des täglichen Bedarfs sind problemlos zu Fuß erreichbar. Der Ortskern Laimer Anger wurde im Jahr 2000 neu gestaltet und ist seitdem Ort für verschiedene Veranstaltungen und kulturelle Events. In der Nähe des S-Bahnhofs lädt der königliche Hirschgarten zum gemütlichen Verweilen in seinen traditionsreichen, großen Biergarten ein. Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Ausstattung

- ++ Komplettsanierung Wohnung 2022
- ++ geschmackvoll, modern und praktisch möblierter Wohnraum sowie neue Küche
- ++ hochwertige Badezimmer Armaturen und Sanitärkeramik (Villeroy&Boch)
- ++ Waschmaschinenanschluss im Einbauschränk im Bad
- ++ fugenlos, mit Mikrozement gespachtelte Dusche, in moderner Betonoptik
- ++ neueste Elektronik und Netzwerkschränk
- ++ umfangreiches Lichtkonzept: Lichterspots in Flur, Abstellraum, Küche, Badezimmer



und Gäste-WC, sowie Lichtleisten und Seitensspots in Wohnbereich
++ Loggia mit Westausrichtung mit hochwertigem WPC
und Einbauleuchten sowie Elektroanschluss
++ Wasch- und Trockenraum im Haus vorhanden
++ Fahrradkeller im Haus und Fahrradabstellfläche im Außenbereich vorhanden
++ Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung
++ kleine Parkanlage direkt vor der Türe
++ perfekte Verkehrsanbindung
++ hoher Freizeitwert

Sonstiges

Das Vermietungskonzept (6,21% Bruttomietrendite) kann gerne inkl. Listing und allem was dazu gehört mit übernommen werden. Gerne kann der Käufer dazu von der Eigentümerin beraten werden.

Die Einrichtung hat einen Wert von 18.000€ und kommt beim Kauf noch auf den Kaufpreis von 397.000€ dazu. Im Kaufvertrag kann diese berücksichtigt werden und somit die Grunderwerbssteuer mindern.

Die Informationen stammen vom Eigentümer. Trotz regelmäßiger Prüfung von Daten, Bildern und Informationen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir Unterlagen nur an Interessenten versenden, die uns ihre kompletten Kontaktdaten, inklusive der Telefonnummer, zur Verfügung stellen.

Adresse

Von-der-Pfordten-Straße 1
80687 München

Anbieter

Perkmann Immobilien
Grünwalder Weg 32
82041 Oberhaching

Zentrale
Fax
E-Mail
Webseite

info@perkmann-immo.de
www.perkmann-immo.de



Wohn-/Schlafraum



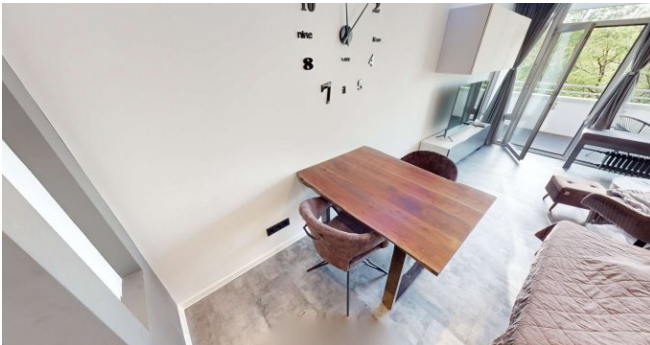
Wohn-/Schlafraum



Wohn-/Schlafraum



Vollwertige Einbauküche mit Spülmaschine



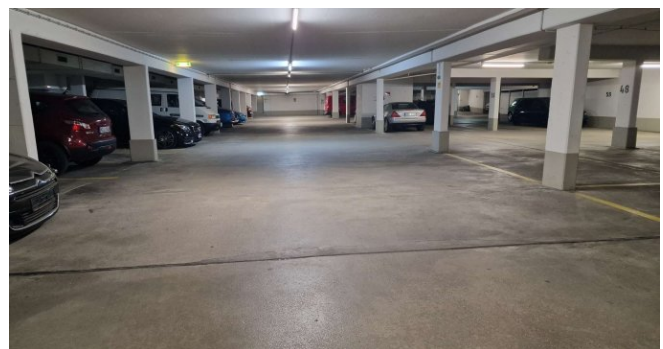
Estisch



Badezimmer/WC



West Loggia



Tiefgarage

