

80939 München

Wohnen am Kieferngarten – ruhige Lage mit großem Balkon



Kaufpreis
448.000 €

Wohnfläche
60,83 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Tamino Fürstenfeld
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	63,4 m ²
Wohnfläche	60,83 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
vermietbare Fläche	60.83

Preise & Kosten

Hausgeld	233 €
Kaufpreis	448.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. MwSt.
Provision mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500
eis	0.0

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-07-25
Primär-Energieträger	KWK_REGENERATIV
Energieverbrauchskennwert	78.00

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Laminat
Küche	Einbauküche
Befuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Ost

Objekt-Titel

Wohnen am Kieferngarten – ruhige Lage mit großem Balkon

Lage-Beschreibung

Online-ID:
NBPTFQNZ

Objekt-Nr.:
8363-TF



Die Immobilie befindet sich im Stadtteil Freimann. Die Lage verbindet ein angenehm grünes Wohnumfeld mit einer guten Anbindung an die Münchner Innenstadt. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Kieferngarten und den dortigen weitläufigen Grünflächen. Der direkte Blick vom Balkon ins Grüne schafft dabei eine besondere Wohnqualität und vermittelt ein naturnahes Gefühl mitten in der Stadt.

Für den täglichen Bedarf stehen in der näheren Umgebung verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Restaurants und weitere Einrichtungen zur Verfügung. Auch Kindergärten und weitere Angebote des täglichen Lebens sind gut erreichbar.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die U-Bahn-Station Kieferngarten ist schnell erreichbar und bietet mit der U6 eine direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt. So lassen sich beispielsweise die Universität, die Ludwig-Maximilians-Universität und die zentralen Bereiche der Münchner Altstadt ohne Umstieg erreichen. Auch mit dem Auto sind die umliegenden Stadtteile sowie das Münchner Umland über die nahegelegenen Hauptverkehrsstraßen gut erreichbar.

Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Allianz Arena. Das Stadion des FC Bayern München liegt nur wenige Fahrminuten entfernt und ist über die U6 auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln direkt erreichbar. Damit bietet die Lage insbesondere für Fußballfans und Besucher von Veranstaltungen einen besonderen Standortvorteil.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der näheren Umgebung. Das grüne Umfeld rund um den Kieferngarten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Die großzügigen Grünflächen bieten einen angenehmen Ausgleich zum Alltag und tragen wesentlich zur hohen Wohnqualität der Lage bei.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus einem ruhigen und grünen Wohnumfeld, einer guten Infrastruktur und einer direkten Anbindung an das Münchner U-Bahn-Netz. Die Nähe zum Kieferngarten und zur Allianz Arena sowie der Blick ins Grüne machen die Lage zu einem attraktiven Wohnstandort im Münchner Norden.

Ausstattungs-Beschreibung

- gepflegte Wohnanlage
- Baujahr: 1995
- 2 Zimmerwohnung im 2. OG (3. Etage)
- Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Heizung: regenerative Kraft-Wärme-Kopplung (Fernwärme)
- großzügiges Wohn-/Esszimmer
- großer Balkon mit Ostausrichtung
- Einbauküche vorhanden (inkl. Elektrogrößgeräten)
- Bad mit Badewanne
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- doppelverglaste Kunststofffenster
- Tiefgaragenstellplatz à 25.000 EUR
- Kellerabteil
- Hausgeld: 233€

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage aus dem Jahr 1995. Das Treppenhaus wurde frisch gestrichen und auch die Fassade der Wohnanlage wurde kürzlich gereinigt.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet und gleichzeitig als zentraler Mittelpunkt der Wohnung dient. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar.

Direkt auf der rechten Seite befindet sich das helle und großzügige Wohnzimmer. Angrenzend daran liegt der großzügige Ostbalkon mit Glasüberdachung. Der Blick ins Grüne in Richtung Kieferngarten schafft hier eine angenehm ruhige Atmosphäre und macht den Balkon zu einem besonderen Ort, um den Tag entspannt zu beginnen oder ausklingen zu lassen.

Folgt man dem Flur weiter, erreicht man die separate und ebenfalls helle Küche, die mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Geradeaus vom Eingangsbereich befindet sich das helle Schlafzimmer, das vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung bietet.

Auf der linken Seite des Flurs befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum innerhalb der Wohnung schafft. Ergänzt wird das Raumangebot durch das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Das Wohn- und Schlafzimmer sowie der Flur sind mit Laminatboden ausgestattet und unterstreichen die wohnliche Atmosphäre der Wohnung. Ein eigenes Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot sinnvoll ab.

Die Wohnung wird im Zuge der Übergabe frei und steht dem neuen Eigentümer anschließend zur eigenen Nutzung oder individuellen Gestaltung zur Verfügung. Die Kombination aus ruhiger Lage, gepflegter Wohnanlage, hellen Räumen und dem großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne macht diese Wohnung zu einem Zuhause, das man am besten bei einer persönlichen Besichtigung auf sich wirken lässt.

Der Gesamtpreis setzt sich wie folgt zusammen:
€ 448.000,- (Wohnung) + € 25.000,- (TG) = € 473.000,-

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.7.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 78.00 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK regenerativ.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen






GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Tamino Fürstenfeld
Vertrieb
T. +49 89 66 67 68 90
M. +49 152 283 699 92
tamino.fuerstenfeld@grafimmo.de

KI bearbeitet

