# Helle 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Moosach

## Allgemein:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Objektnr. extern:** | Kensington_KPMP_341 | **Stand vom:** | 16.02.2023 |
| **Nutzungsart:** | Wohnen | **Vermarktungsart:** | Kauf |
| **Objektart:** | Wohnung | **Baujahr:** | 1970 |
| **Ort:** | 80993 München - Moosach | **Verfügbar ab:** | sofort |
| **Wohnfläche:** | 80,81 m² | **Etage:** | 4 |
| **Anzahl Zimmer:** | 3,0 | **Anzahl Badezimmer:** | 1,0 |
| **Anzahl Stellplätze:** | 1,0 | **Zustand:** | Gepflegt |

## Preise:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Kaufpreis:** | 535.000,00 € | **Hausgeld:** | 426,00 € |
| **Provision:** | 3,57% inkl. MwSt. | | |

## Energiepass:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Art des Energieausweises:** | BEDARF | **Gültig bis:** | 2026-10-10 |
| **Jahrgang:** | 2014 | **Baujahr Heizung:** | 1970 |
| **Befeuerung:** | Gas | **Primärer Energieträger:** | GAS |
| **Endenergiebedarf:** | 93.40 kWh/m²/a | | |

## Ansprechpartner:

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Firma:** | KENSINGTON | **Name:** | Isabel Kniffka |
| **Straße:** | Bahnhofstraße 16a | **Ort:** | 82152 Planegg |
| **Faxnummer:** | +49 89 548 580 80 | **E-Mail:** | isabel.kniffka@kensington-international.com |
| **www:** | www.kensington-muenchen.de | | |

## Infrastruktur:

## Objektbeschreibung:

Die helle 3-Zimmer Wohnung mit Loggia liegt in einer im Jahr 1970 erbauten Wohnanlage im 4.Stock.
Das Haus hat keinen Aufzug, ist aber sehr gepflegt. Die Heizung wurde im Jahr 2014 und das Dach im Jahr 2018 erneuert.
Der Eingangsbereich, das Treppenhaus mit automatischem Licht und die Klingelanlage wurden ebenfalls vor Kurzem renoviert.

Beim Betreten der Wohnung liegt auf der rechten Seite vom Eingangsbereich das vielseitig nutzbare Kinder-/Gäste- oder Arbeitszimmer.
Dahinter befindet sich das Schlafzimmer und dazwischen im Flur der geräumige Einbauschrank.
Geradeaus liegt das gepflegte Bad mit Badewanne und Handtuchhalter.

Auf der linken Seite liegt die moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Sitzgelegenheit.
Links dahinter öffnet sich der Blick ins großzügige Wohnzimmer, von dem man über die Loggia ins Grüne schaut.

Zur Wohnung gehört ein großer Keller und ein Aussenstellplatz à Eur 15.000,-.

Im Haus befinden sich weiterhin ein Wasch-und Trockenraum.

Die S-Bahnstation Fasanerie und die U-Bahnhaltestellen St.-Martins-Platz und Olympia-Einkaufszentrum sind fußläufig erreichbar. Es verkehren die Buslinien 163, 175 und N71. Man ist ca. innerhalb von 30 Minuten in der Münchner Innenstadt.

## Lage:

Der Münchner Stadtteil Moosach wurde bereits im Jahr 807 zum ersten Mal urkundlich erwähnt und zählt damit zu den ältesten Stadtteilen in München.
Im alten Dorfkern, dem historischen Zentrum rund um den St.-Martins-Platz liegt die gleichnamige Kirche und das Kultur- und Bürgerhaus Pelkovenschlössl.
Das Olympia-Einkaufszentrum ist ein Tempel für Shoppingfreunde und weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs (u.a.Rewe und Norma), sowie Ärzte, Banken, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung.
Zum Freizeitwert tragen die drei nahegelegenen Seen (Lerchenauer See, Fasanerie See, Feldmochinger See) und der Olympia Park bei.
Weiterhin liegen das BMW-Werk und Knorr-Bremse in unmittelbarer Nähe.
Der Flughafen ist mit dem Auto innerhalb von ca. 20 Minuten erreichbar.

## Ausstattung:

- moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten und Sitzgelegenheit
- gepflegtes Bad mit Badewanne und Handtuchhalter
- großer Einbauschrank mit Beleuchtung im Flur
- Laminat
- Parkett
- Balkon mit Westausrichtung und Markise
- Sicherheitsriegel an der Eingangstür
- Dach im Jahr 2018 erneuert
- Heizung im Jahr 2014 erneuert
- Treppenhaus und Eingangsbereich renoviert
- Wasch- und Trockenraum
- großes Kellerabteil
- Aussenstellplatz à Eur 15.000,-
- ruhige Anliegerstraße (Sackgasse)

## Sonstiges:

Den besten Eindruck dieser Wohnung bekommen Sie bei einer persönlichen Besichtigung. Hierfür steht Ihnen Frau Isabel Kniffka jederzeit zur Verfügung.

Um eine Zeitverzögerung bei der Versendung des Exposes zu vermeiden, bitten wir Sie bei Ihrer Anfrage, Ihre vollständige Adresse, Telefonnummer sowie Ihre Email Adresse zu hinterlassen.

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.

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

## Bilder

Wohnzimmer mit Blick zur Loggia

Wohnzimmer

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Flur

Küche

Bad mit Wanne

Loggia

Treppenhaus

Aussenansicht auf die Balkone

Aussenansicht

Parkplatz

Grundriss

N
W
O
S
WOHNBEREICH
ca. 20,80 m²
BAD
ca. 5,20 m²
SCHLAFZIMMER
ca. 18,65 m²
LOGGIA
ca. 1,67 m²
KÜCHE
ca. 11,95 m²
DIELE
ca. 9,55 m²
ABST.
ca. 1,50 m²
ZIMMER
ca. 11,80 m²