



© IIM Iimgau Immobilien Möller GmbH, Präsentiert durch Performer CRM

## TOP Angebot - 4 Zi. EG Wohnung mit Balkon - ohne Käuferprovision

### Lage

Die Wohnung liegt in sehr guter Stadtlage in Laim mit idealer Anbindung, bester Infrastruktur und kurzen Wegen in einem attraktiven Umfeld mit allen Vorzügen des Stadtlebens. Läden, Dienstleister, Arztpraxen, Kindergarten etc. befinden sich im direkten Umfeld.

Abwechslungsreiche Erholungsmöglichkeiten bieten der nahe gelegene Hirschgarten, der Nymphenburger Schlosspark sowie der Westpark. Kulturfreunde kommen im Laimer Anger auf ihre Kosten.

Die öffentliche Anbindung ist mit der nur wenige Meter entfernten Haltestelle der U5 (Friedenheimer Str.) optimal gewährleistet. Durch die zentrale Lage sind auch die Autobahnen A96 und A95 sowie die A99 mit dem PKW schnell erreichbar.

### Details

Objekt-ID: 1173  
Lage: 80686 München  
Immobilienart: Erdgeschosswohnung  
Zimmer: 4  
Wohnfläche: ca. 83,00 m<sup>2</sup>  
Bezugstermin: kurzfristig vermietet / Studentenzimmer

## Objektbeschreibung

Rarität in München! Super praktische 4 Zi.-Wohnung im Erdgeschoss mit großem Balkon und herrlichem Blick in Richtung eines parkähnlichen Gartens mit altem Baumbestand (der Garten ist nur teilweise Bestandteil der betreffenden Wohnungseigentümergeinschaft).

Die 4 Zimmer der Wohnung sind momentan an Studenten vermietet. Flur, Bad, WC und die separate Küche dienen als Gemeinschaftsfläche. Die Wohnräume sind vor wenigen Jahren mit Laminatböden ausgestattet worden.

Das Gebäude wurde energetisch bereits in einigen Punkten verbessert. So verfügt es über eine Außenwanddämmung und Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Beheizt wird das Haus über eine Öl-Zentralheizung. Für die Warmwasserbereitung im Bad (eigener Boiler) und zum Kochen steht Gas zur Verfügung. Der Energieverbrauchskennwert von 83,1 kWh/(m<sup>2</sup>a) spricht für ein Gebäude aus dieser Bauzeit für sich.

Ergänzt wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil. Ein abgesperrter Fahrradkeller mit Zugang über eine Außentreppe steht ebenfalls zur Verfügung. Nicht Bestandteil ist der westliche Teil abgebildete Gartens mit den großen Bäumen und dem Spielplatz. Die Nutzung ist bisher immer möglich gewesen, kann aber zukünftig nicht garantiert werden. Näheres klären die Eigentümer dazu gerade noch ab.

Die Mieteinnahmen betragen derzeit 22.200,00 &euro; und sind als Bruttowarmmieten, zimmerweise vereinbart. Die Zimmer sind aktuell komplett belegt. Die Hausgeldvorauszahlung an die Eigentümergemeinschaft beträgt 501,- &euro;; Die Rücklagen belaufen sich für diese Wohnugn auf 3.797,- &euro;; (Stand 31.12.2022).

Interessiert? Dann vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns. Wir freuen uns auf Sie!

## Ausstattungsbeschreibung

### Sonstiges

### Energieausweis

Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Öl  
Energieausweistyp: Verbrauchsausweis  
Energiekennwert: 83,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Energieeffizienzklasse: C

## Objektbilder



Zimmer 1



Grundriss





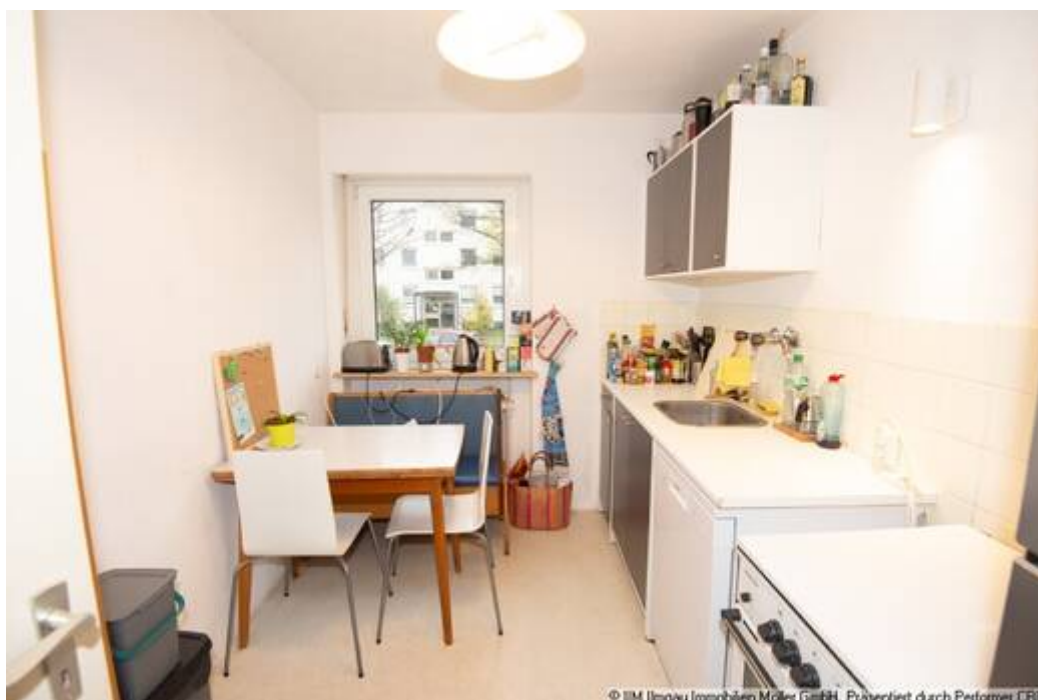
Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 4



Küche



WC



Bad





Ansicht Straßenseite



Garten