

VERKAUFT – Sehr ruhige, aber renovierungsbedürftige 2,5-Zi.-Whg zu verkaufen, frei Sommer 2022

80639 München, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: Nibelungen1



Wohnfläche ca.: **63 m²** - Zimmer: **2,5**



VERKAUFT – Sehr ruhige, aber renovierungsbedürftige 2,5-Zi.-Whg zu verkaufen, frei Sommer 2022

Objekt ID	Nibelungen1
Objekttypen	Wohnung, Etagenwohnung
Adresse	80639 München Bayern
Lage	Mischgebiet
Etage	2
Etagen im Haus	5
Lage im Gebäude	hinten hinten
Wohnfläche ca.	63 m ²
Zimmer	2,5
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1953
Zustand	renovierungsbedürftig
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,38 inkl. MwSt.



Objektbeschreibung

Die ruhige 2,5-Zimmer-Wohnung ist ca. 63 m² groß, zum Innenhof gelegen und hat einen Südostbalkon. Sie besteht aus zwei größeren und einem kleinen Zimmer mit Holzdielenboden, einer abgetrennten Küche mit Einbauküche sowie einem Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss ist vorhanden. Zu der Wohnung gehört ein Kellerabteil, im Hof befinden sich Fahrradabstellmöglichkeiten, es gibt keinen Aufzug und keine Tiefgarage. Die Wohnung ist renovierungsbedürftig (z.B. Elektrik, Sanitärausstattung, Holzdielenboden abschleifen). Die Gesamtausstattung der Wohnung entspricht im Wesentlichen dem ursprünglichen Baujahr. Mitte der 80er Jahre wurden Kunststofffenster eingebaut. Die Gaszentralheizung wurde 2012 erneuert, 2016 wurde die Außenfassade gestrichen. Das Dach wurde ebenfalls erneuert. In der Wohnung ist ein Warmwasserbereiter eingebaut, es gibt keine zentrale Warmwasserversorgung. Die Wohnung ist frei ab Sommer 2022.

Ausstattung

Wohnraum mit Holzdielenboden, Flur, Küche und Bad mit Fliesen, Bad mit Wanne, Waschmaschinenanschluss, Südostbalkon, Kellerabteil, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder im Hof

Sonstiges

Unsere weiteren Immobilienangebote finden Sie unter <https://www.fischer-immobilien-muenchen.de/immobilien/>

Rainer Fischer Immobilien, Immobilienmakler Neuhausen-Nymphenburg für den stressfreien Immobilienverkauf

- 1.100 vermittelte Immobilienverkäufe
- über 5.000 vorgemerkte Käufer
- 7 Tage die Woche telefonische Erreichbarkeit
- über 25.000 monatliche Websitebesucher
- Erfahrung aus 25 Jahren

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	20.01.2015
Gültig bis	19.01.2025
Baujahr lt. Energieausweis	1953
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	104,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Die Wohnung befindet sich in Innenhoflage in der Nibelungenstraße in Neuhausen. In der Umgebung gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen und Freizeitmöglichkeiten. Der Nymphenburger Park und der Olympiapark sind mit dem Fahrrad in unter 10 Minuten zu erreichen. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist sehr gut. Der Rotkreuzplatz mit U-Bahn-, Tram- und Bushaltestellen ist 2 Gehminuten entfernt, von dort ist man mit der U-Bahn in 5 Minuten am Hauptbahnhof.





Außenansicht



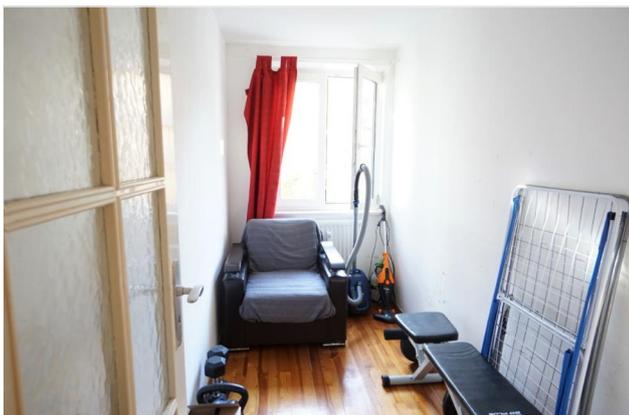
Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Halbes Zimmer



Flur





Küche



Bad



Südostbalkon



Blick vom Balkon



Hof mit Fahrradabstellmöglichkeiten



Grundriss

Grundriss



Exposéplan, nicht maßstäblich

