

# Luftig, leicht und freundlich in top Lage mit Schwimmbad und Sauna!

Preis: 470.000 €



## Artikel

Artikel URL: <https://wohnverdienst.de/242168>

Artikelnummer #242168

## Anbieter

**Garant Immobilien GmbH**

**Telefon:** 07751-918250

**Fax:** 07751 91825 20

Im Wallgraben 47, 79761 Waldshut-Tiengen, Deutschland

## Anzeigen Informationen

**Typ:** Kaufangebote

**Veröffentlicht am :** 05.02.24

## Preis

**Preis:** 470.000 €

**Provision:** 3,57 % (inkl. MwSt.)

**Im Kaufpreis enthalten:** Nein

## Details

**Wohnfläche:** 73 (m<sup>2</sup>)

**Anzahl Zimmer:** 2,5

**Anzahl Badezimmer:** 1

## Verfügbarkeit

**Verfügbar ab:** 02.05.24

# Luftig, leicht und freundlich in top Lage mit Schwimmbad und Sauna!

Preis: 470.000 €

## Objektbeschreibung

**Beschreibung:** In ruhiger und zentraler Lage empfängt Sie diese freundliche 2,5 Zimmer-Wohnung mit Aufzug, in der ersten Etage, in einem 1976 erbauten Mehrparteienhaus. Das Gemeinschaftseigentum wurde über die Jahre sehr gut gepflegt und stets instandgehalten. Das Hausgeld wurde vorübergehend erhöht, um Sonderumlagen zu vermeiden und Sanierungen finanziell problemlos lösen zu können. Die ca. 73 qm verteilen sich auf den Flur mit großer Spiegelfront, einem kleinen Büro, dem komplett gefliesten Badezimmer mit Badewanne, dem Wohnbereich mit angebrachtem Holzdachstuhl und doppeltem Durchgang zum Schlafzimmer, wie auch zwei großen Fensterfronten mit Balkontüren, die Sie auf den schön bewachsenen Balkon in Süd/West-Lage führen. Dieser ist mit zwei Markisen ausgestattet und lädt in ruhige Atmosphäre zum Entspannen ein. Die großen Fensterfronten lassen sich praktischerweise mit Rollläden verdunkeln. Die Küchen mit großem Doppelfenster zum Innenhof ist derzeit mit einer Rigipswand zum Kochbereich abgetrennt. Hier kann man seiner Fantasie freien Lauf lassen und eine große Küche mit Essbereich kreieren. Durch die Gartenmitbenutzung im Innenhof, dem Tiefgaragenstellplatz, dem Keller und der Waschküche mit Trockenraum, wie auch den vorhandenen Fahrradkellern erfährt diese gemütliche Wohnung eine ganzheitliche Abrundung. Das Highlight des Hauses ist das eigene ganzjährig nutzbare Schwimmbad mit einer ca. 20 Meter langen Schwimmfläche, wie auch die Sauna mit Atrium und Solarium!!! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

**Lage:** Ideal, wenn Sie ruhig wohnen möchten und den direkten Anschluss an die Großstadt München schätzen! Die Immobilie befindet sich in guter Lage im Stadtbezirk Giesing ca. 3,5 km vom Zentrum München entfernt. Der nahegelegene Weißenseepark ist in nur wenige Gehminuten zu erreichen. Optimale Verkehrslage! Die nächste U-Bahnhaltestelle befindet sich ca. 230 Meter entfernt und bietet den Zugang zur U2, U7 und U8. Der Bahnhof Giesing ist ca. 350 Meter entfernt. Für den täglichen Bedarf befindet sich alles in unmittelbarer Nähe! Ein Supermarkt ist nur ein paar Meter gegenüberliegend der Straße zu erreichen. Ärzte, Apotheken, Banken, eine breite Auswahl an Sport- und Fitnessmöglichkeiten, die keine Wünsche offen lassen sowie vielfältige Geschäfte, Restaurants und Cafés sind zum teil fußläufig zu bewältigen.

**Weitere Angaben / Freitext:** Energieverbrauchsausweis

Energiekennwert: 91,70 kWh/(qm\*a)

Energieeffizienz: Klasse C (<100)

Heizung: Zentralheizung mit Fernwärme

Baujahr laut Energieausweis: 1976Energieträger des Hauses: Fernwärme

Grundrissplan kann bei Bedarf angefordert werden. Da eine größere Sanierung ansteht, wurde vorübergehend das Hausgeld erhöht!!!

**Objektnummer:** 871.031

## Weitere Details & Energie

**Baujahr:** 1976

**Erstellungsdatum des Energieausweises:** ab 01. Mai 2014 (EnEV 2014)

**Energieausweistyp:** Verbrauchsausweis

**Bedarf/ Verbrauch:** 91,7 (kWh/(m<sup>2</sup>\*a))

**Energieeffizienzklasse:** C

**Wesentlicher Energieträger:** Fernwärme

**Heizungsart:** Zentralheizung

# Luftig, leicht und freundlich in top Lage mit Schwimmbad und Sauna!

Preis: 470.000 €

## Ausstattung

Gartenmitbenutzung

barrierefrei

barrierefrei

Fahrradraum

Highlights: > Süd/West-Balkon > Schwimmbad im Haus > Sauna mit Atrium >

Aufzug > barrierefrei > Tiefgaragenstellplatz > Rollladen > Kellerabteil >

Fahrradkeller > Waschküche<br/> <br/>

---

# Luftig, leicht und freundlich in top Lage mit Schwimmbad und Sauna!

Preis: 470.000 €

## Beschreibung

In ruhiger und zentraler Lage empfängt Sie diese freundliche 2,5 Zimmer-Wohnung mit Aufzug, in der ersten Etage, in einem 1976 erbauten Mehrparteienhaus. Das Gemeinschaftseigentum wurde über die Jahre sehr gut gepflegt und stets instandgehalten. Das Hausgeld wurde vorübergehend erhöht, um Sonderumlagen zu vermeiden und Sanierungen finanziell problemlos lösen zu können. Die ca. 73 qm verteilen sich auf den Flur mit großer Spiegelfront, einem kleinen Büro, dem komplett gefliesten Badezimmer mit Badewanne, dem Wohnbereich mit angebrachtem Holzdachstuhl und doppeltem Durchgang zum Schlafzimmer, wie auch zwei großen Fensterfronten mit Balkontüren, die Sie auf den schön bewachsenen Balkon in Süd/West-Lage führen. Dieser ist mit zwei Markisen ausgestattet und lädt in ruhige Atmosphäre zum Entspannen ein. Die großen Fensterfronten lassen sich praktischerweise mit Rollläden verdunkeln. Die Küche mit großem Doppelfenster zum Innenhof ist derzeit mit einer Rigipswand zum Kochbereich abgetrennt. Hier kann man seiner Fantasie freien Lauf lassen und eine große Küche mit Essbereich kreieren. Durch die Gartenmitbenutzung im Innenhof, dem Tiefgaragenstellplatz, dem Keller und der Waschküche mit Trockenraum, wie auch den vorhandenen Fahrradkellern erfährt diese gemütliche Wohnung eine ganzheitliche Abrundung. Das Highlight des Hauses ist das eigene ganzjährig nutzbare Schwimmbad mit einer ca. 20 Meter langen Schwimmfläche, wie auch die Sauna mit Atrium und Solarium!!! Weitere Angebote unter [www.GARANT-IMMO.de](http://www.GARANT-IMMO.de)

## Objekt Standort

[München, Deutschland](#)

# Luftig, leicht und freundlich in top Lage mit Schwimmbad und Sauna!

Preis: 470.000 €

## Produktbilder



**GARANT**  
IMMOBILIEN

**Sie suchen eine Immobilie und wollen Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?**

Wir verknüpfen beide Wünsche – Zug um Zug, Hand in Hand. Mit unserem riesigen Immobilienangebot und einer Vielzahl an Kaufinteressenten nehmen wir eine herausragende Stellung im Markt ein. Deshalb können wir Verkauf und Kauf so optimal miteinander verbinden, dass eine zeitgleiche Abwicklung möglich wird.

Kostenlos für Sie: die Wertermittlung Ihrer aktuellen Immobilie.  
Eine von vielen GARANT-Leistungen. Sprechen Sie mit uns und profitieren Sie von 44 Jahren Immobilien-Erfahrung.

**Gut, wenn man die Experten an seiner Seite hat.**

[www.garant-immo.de](http://www.garant-immo.de)

Ihr großer Immobilienmakler mit 50 Standorten für Sie in ganz Süddeutschland.