

# Gut vermietete und sanierte 2 Zimmer Etagenwohnung in München- Laim

80686 München / Laim, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 13894



Wohnfläche ca.: **49,20 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **2** - Kaufpreis: **455.500 EUR**



## Gut vermietete und sanierte 2 Zimmer Etagenwohnung in München-Laim

Objekt ID	13894
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Ilse-Weber Straße 19 80686 München / Laim
Etage	1
Etagen im Haus	4
Wohnungsnummer	238
Wohnfläche ca.	49,20 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	49,20 m <sup>2</sup>
Balkon-/Terrassenfläche ca.	6 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Wohn-Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1936
Ausstattung	Standard
Bauweise	Massiv
Status	vermietet
Ausstattung / Merkmale	Balkon/Terrasse Süd, Keller, Massivbauweise, Wasch-/Trockenraum
Käuferprovision	keine zzgl. Käuferprovision
Hausgeld	161 EUR
Kaufpreis	455.500 EUR



## Objektbeschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gewachsenen und gemütlichen Stadtteilquartier mit insgesamt 312 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten, 2 Tiefgaragen mit 166 Einzelstellplätze sowie 16 Außenstellplätzen. Die 1934 erbaute Anlage wird von der Friedenheimer Straße, Valpichlerstraße, Schrobenhausener Straße und der Ilse-Weber-Straße umgeben.

Sie wurde in Massivbauweise mit Vollziegelmauerwerk errichtet, die Geschossdecken sind Holzbalkendecken mit Fehlboden und Schüttung.

Jede Wohnung verfügt über ein geräumiges Kellerabteil mit Fenster über dem Gelände.

Die Wohnungen wurden 2018 mit großzügigen Balkonen ausgestattet (welche nicht in der Wohnfläche berücksichtigt wurden). Damit wurde ein Mehrwert durch eine höhere Wohn- und Lebensqualität erreicht.

Die Wohnanlage ist in einem dem Alter entsprechenden guten bis sehr guten Zustand.

- Dachsanierung mit Ziegeldach in 2016/2017
- Zwei Tiefgaragen mit mechanischer und elektrischer Be- und Entlüftung
- 2018: Erneuerung von Müllhäuschen und Fahrradabstellbereichen
- Wohnungseingangstüren sind aus massivem Holz aus dem Ursprungsjahr (ausgenommen DG)
- Treppenhausbelege sind Steinfliesen
- Treppen aus Holz
- Beheizung erfolgt über Pumpenwarmwasser-Zentralheizungsanlage
- Spielplatz im Außenbereich
- Personenlift nicht vorhanden
- Erwerb von TG-Stellplatz möglich

Bei einem persönlichen Gespräch zeigen wir Ihnen gerne alle Details zu dieser 2 Zimmer Etagenwohnung.

Innenaufnahmen werden zum Schutz der Privatsphäre für den Mieter nicht veröffentlicht.

## Ausstattung

- Kunststofffenster
- Gegensprechanlage
- Kabelanschluss
- zentrale Schließanlage.
- alle Balkone mit Sichtschutzverkleidung
- modernes Bad mit Handtuchheizkörper und elektrischer Entlüftung
- Einbauküche u.a. mit Ceranfeld und Spülmaschine
- neue Oberböden, teilweise Parkett oder Laminat

## Sonstiges



Der bauliche Zustand des Objekts spielt für die Werterhaltung eine große Rolle. Deshalb wurde diese Immobilie (Wohnanlage) vom TÜV SÜD fachmännisch geprüft und auf eventuelle Mängel untersucht. Als Gutachter prüft der TÜV SÜD seriös und kompetent den baulichen Zustand in den Bereichen Dach, Fassade, Keller, Heizungsanlage und Balkone\*). Die Ergebnisse des TÜV Süd sind in einem bautechnischen Bestandsgutachten zusammengefasst, aus dem klar und deutlich hervorgeht, wie die bautechnische Substanz des Objekts von Sachverständigen beurteilt wird. Damit erhalten Sie eine präzise und fachkundige Einschätzung des Objektzustandes.

\*) soweit vorhanden

Alle Angaben und Darstellungen sowie Zahlenangaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit der Informationen kann nicht übernommen werden. Irrtümer bleiben vorbehalten. Die Visualisierungen, Ansichten und Grafiken sind als exemplarisch künstlerische Darstellung zu verstehen und nicht verbindlich. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag getroffenen Vereinbarungen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Ausstellungsdatum	03.01.2020
Gültig bis	03.01.2030
Baujahr lt. Energieausweis	1936
Primärenergieträger	Gas
Endenergieverbrauch	110,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



## Lage

Der 25. Stadtbezirk Laim liegt im Westen der Stadt München und zählt aktuell mehr als 56.000 Einwohner. Ehemals als Eisenbahnviertel bekannt, hat er sich im Laufe der Zeit als ruhige und beliebte Wohnsiedlung für Singles, Paare und Familien im Münchner Westen bewährt.

Aufgrund der idealen Bahnanbindung ist man in München Laim bestens mit der Innenstadt, wie auch dem Münchner Umland verbunden.

Zu den U-Bahnstationen „Laimer Platz“ oder „Friedenheimer Straße“, der Bahnlinie U5, sind es nur wenige hundert Meter. Auch die S-Bahnstationen „Laim“ und „Hirschgarten“ sind nur ca. 1,2 km entfernt.

Ebenfalls gelangt man mit dem Auto sehr schnell auf wichtige Hauptstraßen wie die Fürstenrieder Straße, die Landsberger Straße und dem Mittleren Ring, so dass alle Richtungen, auch zu den Autobahnen A95 Lindau und A96 Garmisch, bestens erreicht werden.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und attraktive Gastronomiebetriebe sind fußläufig schnell erreichbar. In der Nachbarschaft befinden sich eine Grund- und eine Mittelschule.

Diverse Freizeitaktivitäten lassen sich sehr gut in nahegelegenen Sportvereinen und kleinen Parks, sowie dem bekannten Schlosspark Nymphenburg und dem Nymphenburger Kanal, dem Hirschgarten mit dem größten Münchner Biergarten oder auch dem weitläufigen Westpark, verwirklichen.

Der Ortskern „Laimer Anger“, welcher im Jahr 2000 neugestaltet wurde, ist bis heute eine beliebte Anlaufstelle für Veranstaltungen und kulturelle Events.





Ansicht



Innenhof



Innenhof.



Einfahrt Tiefgarage



## Grundriss

Grundriss

