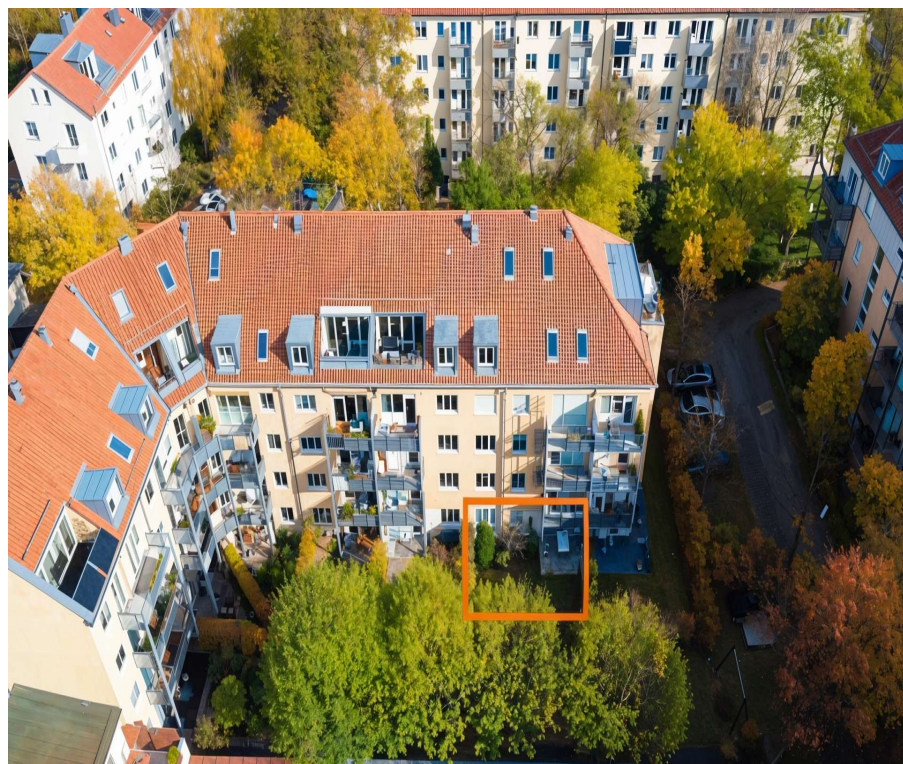




WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Objektnummer FALC-HeGa-75567

Ruhige Stadtoase: Stilvolle 2?Zi.-Wohnung mit kleinem Garten – City-Anschluss inklusive

Eckdaten

Kaufpreis

459.000,00 €

Provision

2,38 % inkl. MwSt. vom not. Kaufpreis inkl. MwSt.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Wohnfläche	55,0 m²
Anzahl Zimmer	2,0
Anzahl Balkone	1,0
Anzahl Terrassen	1,0
Baujahr	2000
Zustand	Teilsaniert
Letzte Modernisierung	2024
Ausstattungskategorie	Standard
Bad	Wanne
Bodenart	Laminat, Fliesen
Heizungsart	Zentral
Fahrstuhl	Personen
Gartennutzung	
Abstellraum	

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	03.04.2034
Energiekennwert	47.8 kWh/(m²*a)
Energieträger	KWK fossil
Energieeffizienzklasse	A
Ausstelldatum	04.04.2024
Geltende EnEV	2014
Gebäudeart	Wohngebäude

Objektbeschreibung

Lage

Besonders Familien profitieren von der Umgebung: Mehrere Kitas und Schulen (u.a. die Japanische Internationale Schule) sowie Spielplätze und Parks befinden sich in der Nähe.

Nur einen kurzen Spaziergang entfernt laden die Isarauen (Flaucher) zu Erholung und Freizeit ein, ideal für Jogger, Spaziergänger und Sommer-Picknicks am Wasser.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Einkaufen wird hier zum Vergnügen: vom italienischen Feinkost-Supermarkt ‚Superissimo‘ bis zum nahegelegenen Edeka sind alle Besorgungen bequem zu Fuß erledigt.

Die kulinarische Vielfalt vor Ort ist beeindruckend, ob Sie Lust auf gutbürgerliche Küche in der Clubgaststätte ‚Das Wacker‘ haben oder vietnamesische Spezialitäten im ‚Mytom‘ genießen möchten, für jeden Geschmack ist etwas dabei.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Station Brudermühlstraße ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in rund 7 Minuten direkt zum Marienplatz, mehrere Buslinien vor der Haustür ergänzen die ideale Anbindung.

In fußläufiger Entfernung erreichen Sie den Gasteig HP8 mit der Isarphilharmonie – Münchens modernen Konzertsaal mit hervorragender Akustik und vielfältigem Kulturprogramm. Ebenfalls bequem erreichbar ist der Schlachthof – Bühne und Wirtshaus, eine echte Münchner Institution mit Kabarett, Musik und traditioneller Wirtshauskultur – ideal, um Kultur und Lebensart direkt vor der Haustür zu genießen.

In unmittelbarer Umgebung eröffnen sich vielfältige Freizeitangebote für die ganze Familie. Direkt neben dem Haus lässt der liebevoll gestaltete Kinderspielplatz Kinderherzen höher schlagen, während Jugendliche und Sportbegeisterte sich im nahen Skatepark, auf dem Basketballplatz oder im modernen Calisthenics-Park unter freiem Himmel austoben und ihre Leidenschaft für Bewegung ausleben können. Die familienfreundliche Nachbarschaft mit ihren jugendgerechten Freizeitangeboten schafft ein lebendiges Miteinander, in dem sich Groß und Klein gleichermaßen wohlfühlen.

Auch Hundebesitzer kommen auf ihre Kosten: Die grünen Isarauen und umliegenden Parks laden zu ausgedehnten Spaziergängen mit dem Vierbeiner ein und machen die Umgebung zu einem Paradies für Mensch und Hund. All diese Vorzüge verleihen der Umgebung einen hohen Freizeit- und Erholungswert und spiegeln sich in der herausragenden Lebensqualität dieser Wohnlage wider.

Auch die medizinische Versorgung ist gesichert: Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die nahe Autobahnanbindung eröffnet spontane Ausflüge ins Umland, und den Flughafen München erreichen Sie in ca. 45 Minuten und ist ideal für Vielflieger und Wochenendreisen.

Zusammenfassend vereint dieses Zuhause urbanen Lifestyle mit ruhigem Grün und erstklassiger Infrastruktur, eine Kombination, die Ihren Alltag bereichert und Lebensqualität auf höchstem Niveau bietet.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohnraum, diese ansprechende 2-Zimmer-Gartenwohnung bietet auf ca. 55 m² modernen Wohnkomfort und ein kleines grünes Paradies zum Entspannen.

Schon der Eingang empfängt Sie mit einer geräumigen Diele, deren durchdachter Schnitt genügend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Im lichtdurchfluteten Wohnzimmer schaffen bodentiefe Fenster ein Ambiente voller Tageslicht, hier entsteht ein gemütlicher Rückzugsort zum Wohlfühlen.

Die offen gestaltete Küche, die erst 2024 vom aktuellen Mieter erneuert wurde, überzeugt mit einer durchdachten Ausstattung sowie allen Geräten, die das Kochherz begehrt. Ein Induktionskochfeld, ein Kühlschrank der Marke Siemens sowie eine Geschirrspülmaschine von Bosch unterstreichen den modernen und hochwertigen Standard. Dank moderner Einbaugeräte und großzügiger Arbeitsflächen wird Kochen hier zum puren Vergnügen. Auf Wunsch kann die hochwertige Einbauküche in Absprache mit dem aktuellen Mieter gegen Ablöse übernommen werden.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer ist zum begrünten Innenhof ausgerichtet und damit angenehm fern von jeglichem Straßenverkehrslärm. Es bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und sorgt für erholsame Nächte in entspannter Atmosphäre.

Das hell geflieste Wannenbad mit eigenem Waschmaschinenanschluss lädt zum Entspannen ein. Durchdachte Beleuchtung und helle Materialien schaffen eine behagliche Wohlfühl-Atmosphäre, hier können Sie den Tag in Ruhe ausklingen lassen. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC, das nicht im Badezimmer integriert ist, praktisch im Alltag und besonders angenehm bei Besuch.

Ein besonderes Highlight ist die private Terrasse mit angrenzendem Gartenanteil. Ideal, um den Morgenkaffee im Sonnenschein zu genießen oder laue Sommerabende im Grünen bei einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Ihr eigener kleiner Garten bietet ein Stück Natur direkt vor der Tür und erweitert den Wohnraum ins Freie. Ergänzt wird dieser Außenbereich durch eine im Jahr 2025 neu installierte Markise, die an sonnigen Tagen angenehmen Schatten spendet und ebenfalls in Absprache mit dem aktuellen Mieter zu einem attraktiven Preis abgelöst werden kann.

Ein zusätzliches Kellerabteil im Untergeschoss sorgt für wertvollen Stauraum und unterstreicht die Alltagsstauglichkeit dieser Wohnung.

Diese Wohnung vereint den Puls der Stadt mit der Ruhe grüner Umgebung, perfekt für Singles

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

oder Paare, die das Besondere einer zentralen und dennoch idyllischen Lage zu schätzen wissen.

Die Wohnung befindet sich in einem 2000 erbauten Gebäude und ist in einem gepflegten Zustand. Sie bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und naturnahem Wohnen, perfekt für Singles oder Paare, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage schätzen.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem seltenen Wohnjuwel , vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Bestlage.

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Ausstattung

- 2 Zimmer Wohnung mit ca. 55 m² Wohnfläche
- Baujahr 2000
- Terrasse mit Zugang zum kleinen Garten, Ihr grünes Paradies im Innenhof
- Lichtdurchflutetes Wohnzimmer dank großzügiger Fensterfront
- Modernes Wannenbad mit eigenem Waschmaschinenanschluss
- Neuwertige, wertige Bodenbeläge sorgen in allen Räumen für ein gepflegtes Ambiente
- Kostensparende Zentralheizung, ausgezeichnet mit Energieeffizienzklasse A
- Ruhige, grüne Wohnlage mit sehr guter ÖPNV-Anbindung (U-Bahn in 2 Gehminuten)
- Optionaler Duplex-Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € verfügbar
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Großer Fahrradkeller im Haus, exklusiv den Hausbewohnern vorbehalten

Sonstiges

Bei Interesse zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Termin.
Beim ausgewiesenen Preis handelt es sich um den Angebotspreis, der sich je nach Nachfrage und Verhandlungen auch nach oben oder unten verändern kann.

Wir bieten nicht nur eine kostenlose Hotline, sondern auch einen Service am Wochenende. Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer an. Das erleichtert uns die Abstimmung von Terminen.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr.

Sie wollen Ihre Immobilie ebenfalls professionell vermarkten, rufen Sie uns an, wir stehen Ihnen von Mo. bis So. von 6:00 – 22:00 Uhr persönlich zur Seite! Über 40.000 aktive Interessenten warten bereits auf Sie.

FALC-Immobilien

Büro München - Luise-Kiesselbach-Platz 31 in 81377 München

Büro Neubiberg - Hauptstraße 24 in 85579 Neubiberg

<https://www.falcimmo.de/immobilien-muenchen.html>

Mobil (07:00 - 20:00 Uhr): 0170 4141 395

Büro (10:00 - 16:00 Uhr): 089 78 70 77 10?

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

[Media-Store.net](https://www.media-store.net)

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

IMMOMANAGER



Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

FALC
IMMOBILIEN



Erdgeschoss

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)



IMMOMANAGER

WP Immo Manager

Einfacher OpenImmo Import

Media-Store.net

Finkenweg 30 - 55237 Bornheim

[Tel: 06734 - 4973573](tel:06734-4973573) | info@pcservice-voll.de

Media-Store.net

[Online ansehen](#)