

Berg am Laim

# Vermietete 3-Zimmer-Wohnung in Berg am Laim – Komfort, Stil und exklusives Wohnen mit Dachgarten

Número de propiedad: 25236005



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PRECIO DE COMPRA: 699.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 89,6 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## De un vistazo

Número de propiedad	25236005
Superficie habitable	ca. 89,6 m <sup>2</sup>
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2015
Tipo de aparcamiento	1 x Dúplex, 20000 EUR (Venta)

Precio de compra	699.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	como nuevo
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	14.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	30.07.2025	Clase de eficiencia energética	A+
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	2015

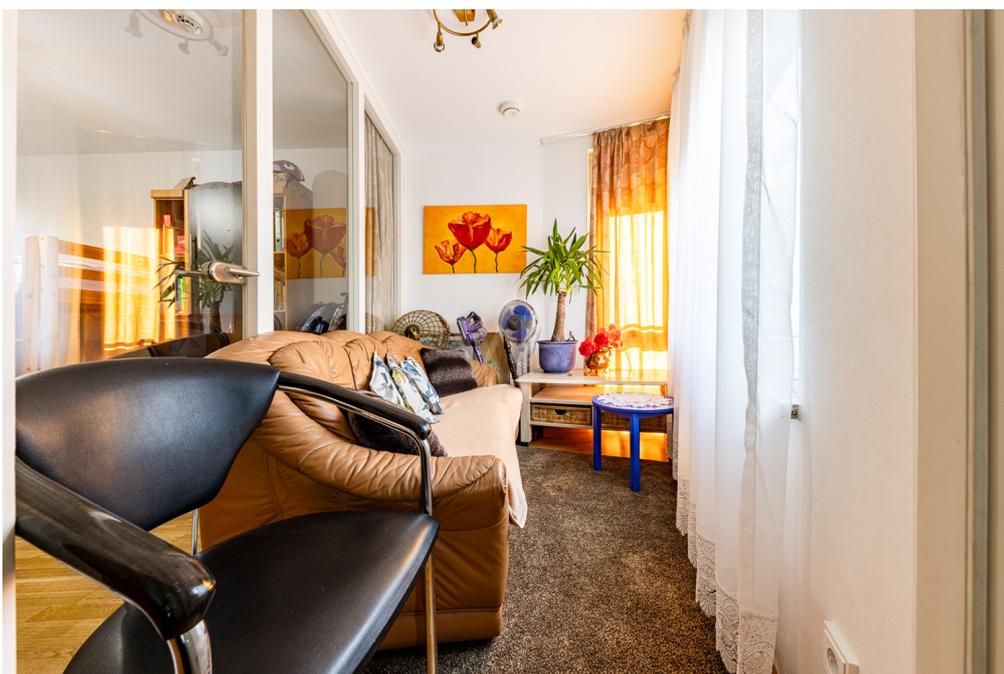
Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## La propiedad



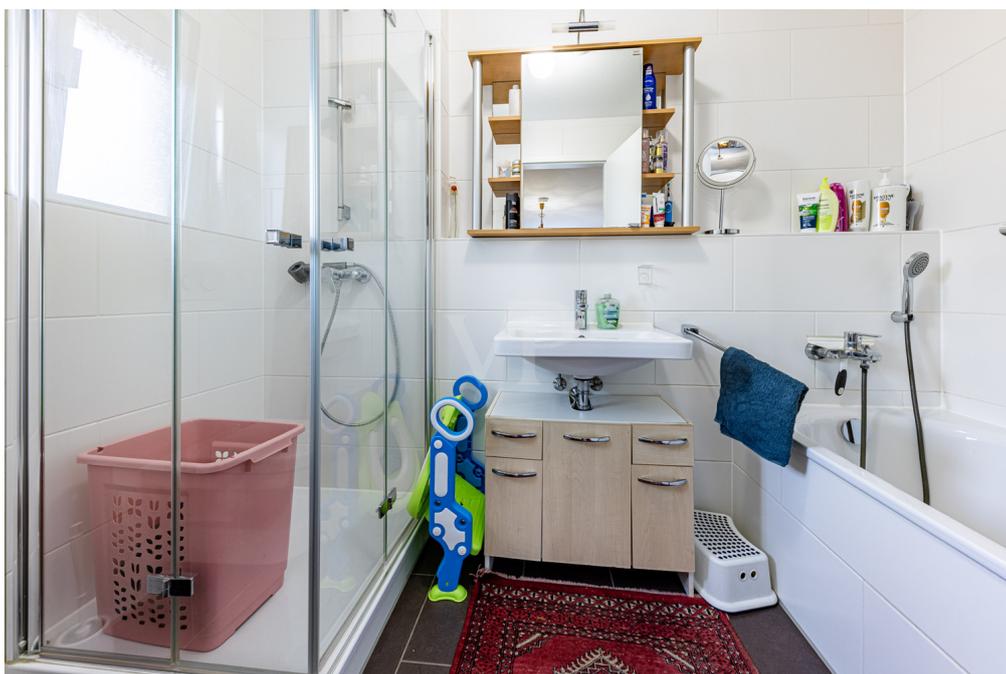
Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## La propiedad



Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Una primera impresión

In Berg am Laim erwartet Sie ein wahres Wohnerlebnis, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten! Diese traumhafte 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen mit einem durchdachten Raumkonzept und außergewöhnlichem Komfort. Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die gelungene Mischung aus Eleganz und Behaglichkeit. Das großzügige Wohn-Esszimmer bildet das Herzstück des Zuhauses und lädt zu gemütlichen Abenden mit der Familie oder geselligen Stunden mit Freunden ein. Die große Fensterfront sorgt für herrlich viel Tageslicht und schafft eine einladende Atmosphäre. Das Schlafzimmer begeistert mit einem luxuriösen Extra: einer separaten Ankleide, die nicht nur Ordnung garantiert, sondern auch stilvoll Platz für Ihre Garderobe bietet. Ein weiteres Highlight ist der direkte Zugang zum Masterbad, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist – hier können Sie den Alltag hinter sich lassen und pure Entspannung genießen. Für zusätzlichen Komfort sorgt ein zweites, ebenfalls helles Badezimmer mit Fenster, das direkt an das Kinderzimmer angeschlossen ist – perfekt für Familien oder Gäste! Die Küche ist kompakt und funktional gestaltet, ideal für Hobbyköche, die sich hier kreativ ausleben können. Der kleine, aber feine Wintergarten ist ein echtes Juwel: Hier können Sie das ganze Jahr über entspannen, lesen oder einfach den Blick ins Freie genießen. Der gemeinschaftlich nutzbare Dachgarten bietet eine grüne Oase in der Sie die sonnigen Tage genießen und abschalten können. Ergänzt wird das Wohnangebot durch einen Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der nicht nur Ihr Auto sicher unterbringt, sondern auch einen praktischen Alltagskomfort bietet. Die Wohnung ist langfristig vermietet, der derzeitige Mietzins liegt bei 2.088,00€ warm, davon ca. 400,00€ NK.

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Detalles de los servicios

- Modernes, viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Dachgarten und Tiefgarage
- Nur 18 Wohneinheiten
- seit ca. 10 Jahren vermietet
- KfW-Energieeffizienzhaus 70 (EnEV 2009)
- Personenaufzug im Haupttreppenhaus (für Rollstuhlfahrer geeignet)
- Autoaufzug zur Tiefgarage
- Dachgarten und Gemeinschaftsgrünflächen
- Fenster mit Dreifachverglasung
- Bodentiefe Fenster in den Erkern
- Grundwasser-Wärmepumpenanlage
- Niedertemperatur-Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Zwei Bäder
- Moderne Einbauküche
- Abstellflächen für Kinderwägen und Fahrräder im Vorgarten, Innenhof und Kellergeschoss
- Kellerabteil und TG-Stellplatz (Duplex)

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Todo sobre la ubicación

Das Objekt liegt im beliebten Stadtteil Berg am Laim, einem der aufstrebenden Viertel Münchens, das urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnatmosphäre verbindet. Hier genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die Münchner Innenstadt: Die U-Bahn-Station „Josephsburg“ (U2) sowie Tram- und Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe und machen die tägliche Mobilität einfach und komfortabel. Auch die Münchner Ostbahnhof ist schnell erreichbar, sodass die Verbindung zu regionalen und überregionalen Zielen ausgezeichnet ist. Die Umgebung bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen: Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleine Läden sind fußläufig erreichbar, ebenso wie Cafés, Restaurants und Biergärten, die zum Verweilen einladen. Für Familien gibt es ein breites Angebot zur Kinderbetreuung, wie z.B. kirchliche und städtische Kindergärten und -krippen sowie private Eltern-Initiativen. Die Grundschule in der Berg-am-Laim-Straße ist nur ca. 500 m von Ihrem neuen Zuhause entfernt. Auch die beiden Realschulen und das Michaeli-Gymnasium befinden sich in Ihrer unmittelbaren Umgebung. Ob indisch, chinesisches oder italienisch – für Ihr kulinarisches Wohl ist in Ihrer neuen Nachbarschaft gesorgt. Auch traditionell bayerische Gaststätten mit gemütlichen Biergärten laden Sie zum Verweilen ein. Erholung und Freizeit kommen ebenfalls nicht zu kurz – der nahegelegene Ostpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Auch das Michaelibad lockt mit Hallenbad (Schwimmhalle + Saunalandschaft) und Freibad (große Wasserrutsche, Freigelände mit Beachvolleyball-Feldern, Liegewiese u.v.m.) Die Riemer Parkanlagen mit dem Badensee sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar.

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.7.2025. Endenergiebedarf beträgt 14.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 25236005 - 81673 Berg am Laim

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Silvia Zangl

---

Margreider Platz 5 Múnich - Sureste/Ottobrunn

E-Mail: [muenchen.sued-ost@von-poll.com](mailto:muenchen.sued-ost@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)