

Kontakt bitte an Frau. Lu unter [bronzelh@gmail.com](mailto:bronzelh@gmail.com)

## **Möbliert & AllUNeed: Neuwertige 2-Zi-Wohnung mit Balkon und Einbauküche nahe S-Bahn**

Hermann-Weinhauser-Str. 81673 Berg am Laim

Kaltniete: 1.400 €

Etage: 2

Wohnfläche ca. 54 m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Badezimmer: 1

Bezugsfrei ab: sofort

Ausstattung: Balkon, Personalaufzug

### **Kosten**

Kaltniete: 1400 €

Nebenkosten: 200 €

Heizkosten: in Nebenkosten enthalten

Gesamtmiete: 1.600 €

Kaution o. Genossenschaftsanteile: 4.200 €

### **Bausubstanz & Energieausweis**

Baujahr: 2016

Wesentliche Energieträger: Fernwärme Stadtwerke München, Energieeffizient Bauen

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Energiebedarf: 53,1 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Energieeffizienzklasse: A

Energieausweis: liegt vor

### **Objektbeschreibung**

Die komplett frisch möblierte und ausgestattete Wohnung bietet viel Komfort für Wohnen. Die offene Küche im Wohnbereich ist moderne und hochwertig gestaltet.

Das Quartier liegt in einer durchschnittlichen und ruhigen Wohnlage und bietet ein Nahversorgungszentrum (ALDI, REWE, dm-drogerie), eine Sportanlage, ca. 650 Arbeitsplätze, ein umfangreiches Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie zwei Kindertagesstätten. Die Gebäude liegt direkt am weitläufigen Landschaftspark und ist nach Süden zur Sonne und ins Grüne ausgerichtet.

Die Wohnung bietet bodentiefe Fenster sowie einen Balkon, über die gesamte Dachfläche ziehen sich herrliche Dachgärten, so dass Sie überall wundervolle Ausblicke genießen.

### **Möblierung:**

neuwertig, schön und hell eingerichtet, gehoben

### **Zimmer:**

Wohnzimmer: Schlafsofa 140x200cm, Arbeitstisch mit ein Drehstuhl, Esstisch mit 4 Stühle, Schuhschrank, Schuhbank, Staubsauger

Schlafzimmer: Kleiderschrank, Bett 140x200cm, Arbeitstisch, Bettwäsche, Kissen, Bettdecken, Handtücher

Badezimmer: Badewanne, Waschbecken, Waschmaschine, Regal, Badschrank, Bügeleisen, Putzmittel, Waschkorb, Wäscheständer

Küche: sehr gute und neuwertige Apartmentküche, Cerankochfeld, elektrischer Backofen, Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Mikrowelle, Dunstabzugshaube, Arbeitstisch,(Kaffeepadmaschine), Wasserkoch, Wasserfilter, komplett mit Geschirr und Küchenutensilien

Balkon: Schrank, Blumenkisten

### **Internet:**

WLAN

Internet Flatrate

Kosten in der Miete enthalten

### **Ausstattung**

Die Gebäude ist eine moderne, ansprechende Architektur

Dachgärten, geschützte Balkone oder Sonnenterrassen

Großzügiger Wohn- und Essraum

Lichtdurchflutetes Schlafzimmer

Raumhöhe 2,60 m

3-Fach-Isolierglasfenster bodentief mit elektrischen Rollläden

hochwertige Einbauküche

Echtholzparkett in Wohn- und Schlafzimmer

hochwertiges Fliesen in Badezimmer und Küche

Süd-West-Balkon

energiesparende Fußbodenheizung und Handtuchhalter-Heizkörper

Video-Gegensprechanlage mit Kompaktmonitor

Lift vom UG bis DG

ökologische Bauweise nach EnEV 2009 / KfW70

Kinderwagenabstellraum im Erdgeschoss und großzügiger Fahrradkeller

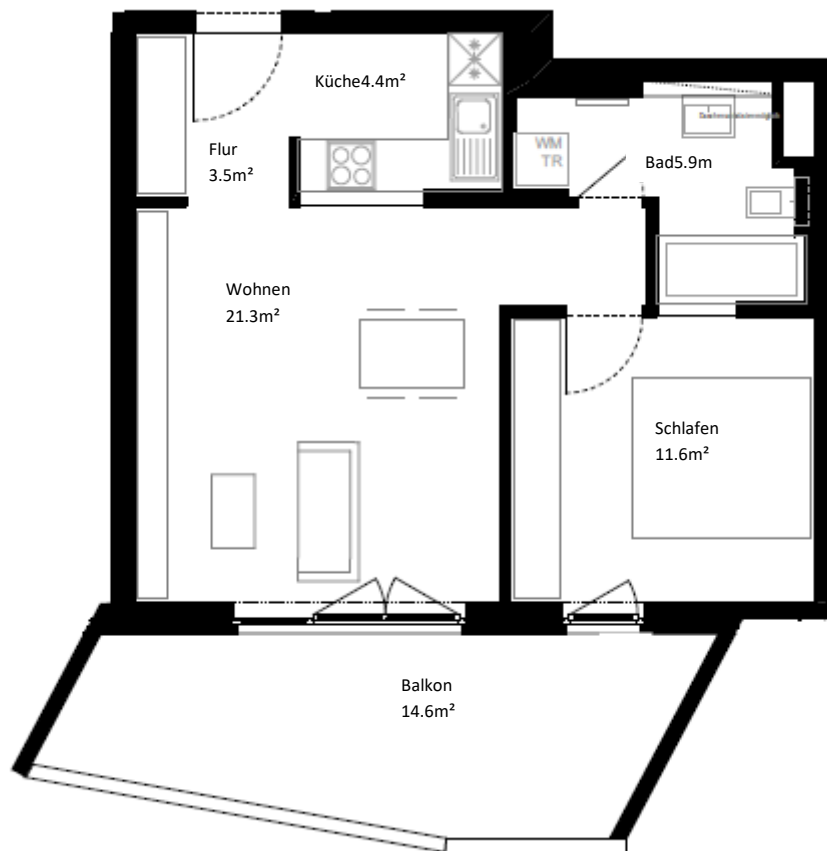
Ohne Keller

### **Parken:**

Parkmöglichkeiten entlang der Straße

Tiefgarageneinzelstellplatz kann gegen Aufpreis von 90€ mieten

## Grundrisse



## Lage

ca. 4,0 km östlich von München-Zentrum

S2,4,8 5 Minuten zu Fuß

U2 10 Minuten zu Fuß

Die Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen fußläufig entfernt (Rewe, Aldi, DM, Netto, Rossmann, Lidl, Kaufland)

Die Autobahnanschlüsse und die Innenstadt sind zusätzlich mit dem PKW schnell erreichbar

Hervorragende Biergärten und verschiedene Restaurants sorgen für das leibliche Wohl

KiTa und Schulen in der Nähe

Im Westen der Anlage entsteht ein kleiner, unverbaubarer Landschaftspark

Der Truderinger Wald ganz in der Nähe bietet zahlreiche Möglichkeiten für schöne Spaziergänge und Radtouren. Sogar die Innenstadt kann per Fahrrad auf einer Tour fast komplett im Grünen (Isar-Inn-Radweg) erreicht werden

## Sonstiges

Rundfunkbeitrag für die öffentlich-rechtlichen Rundfunkanstalten. Der monatliche Rundfunkbeitrag ist vom Mieter direkt an ARD ZDF Deutschlandradio, Beitragsservice zu bezahlen und beträgt derzeit 17,50 €/Monat - nicht in der Miete enthalten, soweit nicht anders ausgewiesen:

[https://www.rundfunkbeitrag.de/welcome/index\\_ger.html](https://www.rundfunkbeitrag.de/welcome/index_ger.html)

Nur an Nichtraucher!

Keine Haustiere.

## Bilder

### Wohnzimmer



Bemerkung: die Lampe in Wohnzimmer wird bevor Vermieten mit ein Deckenleuchte installiert

### Küche



Bad



Schlafzimmer



Balkon

