



EXPOSÉ

HEGERICH: Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Südbalkon in München-Blumenau-renoviert&sofort bezugsfrei



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 80689 München
Baujahr: 1968
Letzte Modernisierung: 2026
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 72 m²
Nebenkosten (ca.): 290,- €
Warmmiete (ca.): 1.766,- €
Etage: 3

**Kaltmiete
€ 1.476,-**

> Etagenwohnung

> München

> 3 Zimmer

> 72 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97264



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	80689 München
Baujahr	1968
Letzte Modernisierung	2026
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	72 m ²
Kaltmiete	1.476,- €
Nebenkosten (ca.)	290,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.766,- €
Etage	3
Anzahl Etagen	3
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieverbrauchskennwert	116 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-11-02
Energieausweis gültig bis	02.11.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett, Laminat
Ausstattung	GEHOBEN
Abstellraum	ja
Zustand	teil / vollrenoviert
bezugsfrei ab	sofort

Objektbeschreibung:

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines gepflegten Mehrfamilienhauses in

München-Blumenau und überzeugt durch ihren gelungenen Grundriss, die hochwertige Modernisierung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus sämtliche Räume erreichbar sind. Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer mit Zugang zum Südbalkon mit Blick ins Grüne; die A 96 verläuft hinter den Grünflächen. Neben dem Wohnzimmer stehen ein Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Wohn- und Arbeits- bzw. Kinderzimmer sind nach Süden ausgerichtet, Schlafzimmer und Küche zur ruhigeren Innenhofseite.

Im Zuge der Renovierung wurden sämtliche Wände frisch gestrichen. Zudem wurde im Wohnzimmer ein neuer Parkettboden verlegt; in den übrigen Räumen wurde neuer Laminatboden eingebracht. Das modern gestaltete, innenliegende Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Die separate Küche mit großem Fenster ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Diese umfasst unter anderem Herd, Backofen und Spülmaschine. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine geräumige Abstellkammer innerhalb der Wohnung.

Es besteht die Möglichkeit, in der Küche einen Waschmaschinenanschluss zu realisieren. Die konkreten Rahmenbedingungen können bei Interesse individuell mit der Vermieterseite besprochen werden. Derzeit ist innerhalb der Wohnung noch kein Waschmaschinenanschluss vorhanden; den Bewohnern steht jedoch eine gemeinschaftliche Waschmaschine im Keller zur Verfügung.

Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, einen gemeinschaftlichen Fahrradraum sowie die gepflegten Außenanlagen der Wohnanlage.

Die monatliche Kaltmiete beträgt 1.476,- EUR, hinzu kommt eine Nebenkostenvorauszahlung in Höhe von 290,- EUR. Die monatliche Gesamtmiete beläuft sich somit auf 1.766,- EUR.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei - wir freuen uns auf Ihre Bewerbung!

Ausstattung:

- Ca. 72 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Modernisiertes Badezimmer mit Badewanne
- Südbalkon mit Blick ins Grüne
- Separate Küche mit Einbauküche
- Großzügiges Schlafzimmer auf der Innenhofseite
- Vielseitig nutzbares Kinder- oder Arbeitszimmer
- Praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum im Haus
- Waschkraum mit gemeinschaftlicher Waschmaschine

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97264



- Gepflegte Wohnanlage mit begrüntem Innenhof
- Gute Anbindung durch die nahegelegene Buslinie 168 sowie die schnelle Erreichbarkeit der A 96
- Sofort bezugsfrei - einziehen und wohlfühlen!

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der Terofalstraße im Münchner Stadtteil Blumenau, einem gewachsenen Wohngebiet innerhalb des Stadtbezirks Hadern. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Nahversorgung sowie eine praktische Verkehrsanbindung aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter beispielsweise Edeka und Norma, befinden sich in der näheren Umgebung. Die Buslinie 168 ist in ca. 150 Metern erreichbar und sorgt für eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrs-netz.

Auch die Anbindung an das überregionale Stra-ßen-netz ist komfortabel: Die A 96 ist in kurzer Zeit erreichbar. Hinter den Grünflächen südlich der Wohnanlage verläuft die Autobahn.

Die gepflegte Wohnanlage verfügt über begrünte Außenflächen sowie Spielmöglichkeiten in der näheren Umgebung und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld für unterschiedliche Lebenssituationen.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam von Hegerich Immobilien steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Kostenlose Immobilienbewertung unter:

<https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir auch Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage: www.hegerich-immobilien.de

Objektbilder:



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Balkon

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97264



Schlafzimmer



Flur



Schlafzimmer



Zimmer



Schlafzimmer



Zimmer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97264



Zimmer



Badezimmer



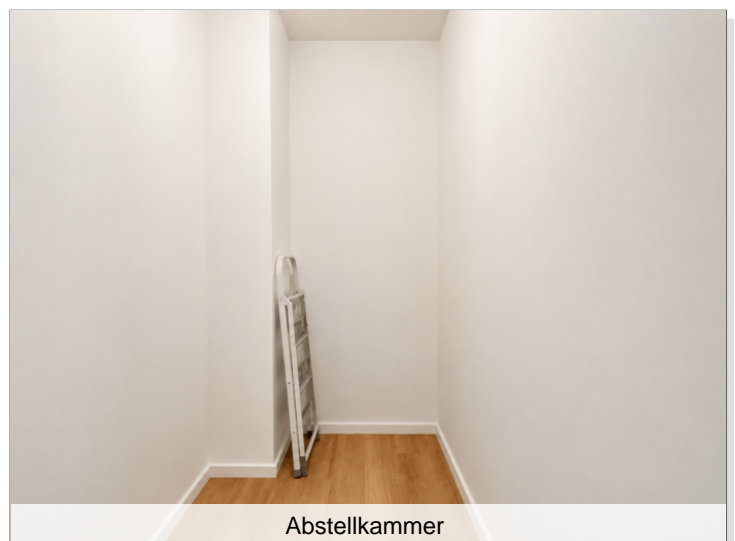
Küche



Badezimmer



Küche



Abstellkammer

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97264



Außenansicht



Fahrradkeller



Waschkeller

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 72 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97264



