



Charmante 3-Zimmer-Wohnung

VERKAUFT

EXPOSÉ

Adelheidstraße 25c
80796 München



**Immobilien Büro
Ildiko Horvath**



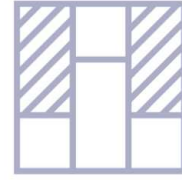
www.horvath-immobilien.de
hi@horvath-immobilien.de
Telefon 0160-3815217

Destouchesstr. 36
80803 München

KONTAKT

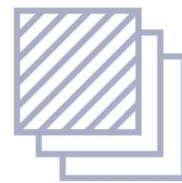
Eckdaten

- Objektart: Eigentumswohnung
- Wohnfläche: 76 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 2. OG
- Baujahr: 1953
- Heizung: Fernwärme
- Frei ab: nach Vereinbarung



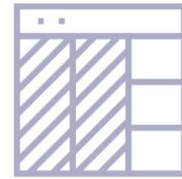
Idealer Grundriss

- Anzahl Einheiten in der WEG: 24
- Fahrstuhl vom Keller bis vor die Tür



Altbau-Flair

- Kaufpreis: **VERKAUFT**
- Käuferprovision: 2,38% inkl. MwSt.
- Hausgeld: 360,- Euro - inkl. Heizkosten-vorauszahlung und Rücklagenbildung



Echtholzparkett

- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieverbrauchswert: 112 kWh/m³





Bestes Schwabing-
Ruhig, zentral, grün

Lage

Die Adelheidstraße liegt ruhig und zugleich zentral zwischen dem Josephsplatz und dem Hohenzollernplatz – mitten in einem der begehrtesten Wohnviertel Münchens.

Die unmittelbare Umgebung bietet alles, was das Leben angenehm macht: Cafés, Restaurants, Wochenmärkte, charmante Läden und hervorragende Nahversorgung.

Die U-Bahnstationen Hohenzollernplatz und Josephsplatz (U2/U8) sind nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso die Tramlinien entlang der Hohenzollernstraße. Die Münchner Freiheit und der Englische Garten sind mit dem Fahrrad in rund 5 Minuten erreichbar. Wer grüne Rückzugsorte schätzt, findet im nur wenige Schritte entfernten Luitpoldpark eine Oase mit Liegewiesen, Laufstrecken und Biergarten.

Gleichzeitig bietet die Wohnlage eine sehr gute Anbindung an Innenstadt, Universitäten, Kliniken und den Mittleren Ring.

Ein Standort, der urbanes Flair und hohe Lebensqualität in einzigartiger Weise vereint.

Objektbeschreibung

Großzügig, hell und durchdacht
geschnitten – wohnen in Schwabing mit Stil

Diese von uns im Alleinauftrag angebotene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1953. Sie verbindet Altbau-Flair mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Auf rund 76 m² überzeugt sie mit einem idealen Grundriss, einem lichtdurchfluteten Wohnbereich und vielen stilvollen Details.

Das Herzstück ist das großzügige Wohnzimmer mit großen Fenstern und Essbereich, das durch seine Weiträumigkeit und Helligkeit sofort ein Gefühl von Offenheit vermittelt. Die moderne Küche mit Zugang zum Balkon ist nicht nur funktional, sondern auch gestalterisch hochwertig – ausgestattet mit Markengeräten, darunter ein SMEG-Gasherd. Der Balkon selbst ist zum ruhigen Innenhof ausgerichtet und bietet Raum für entspannte Momente im Freien.

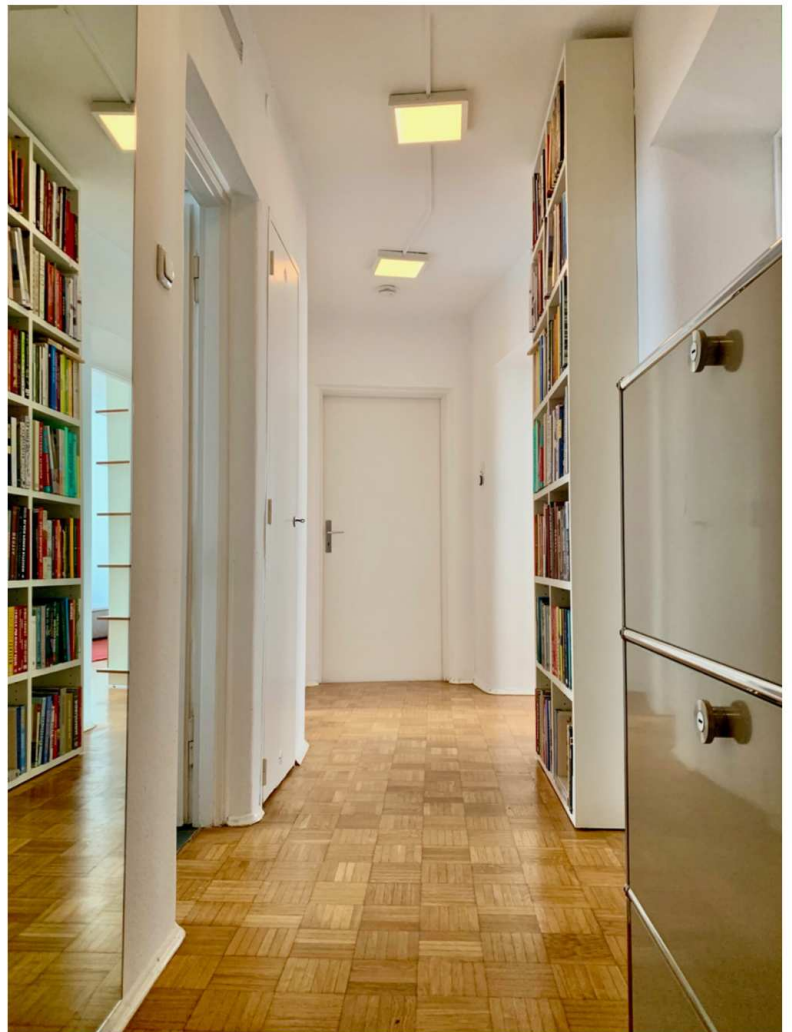
Die gesamte Wohnung ist bezugsfertig und wurde in den letzten Jahren laufend modernisiert. Sie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die eine stilvolle Wohnung in urbaner Bestlage suchen.





Ausstattung

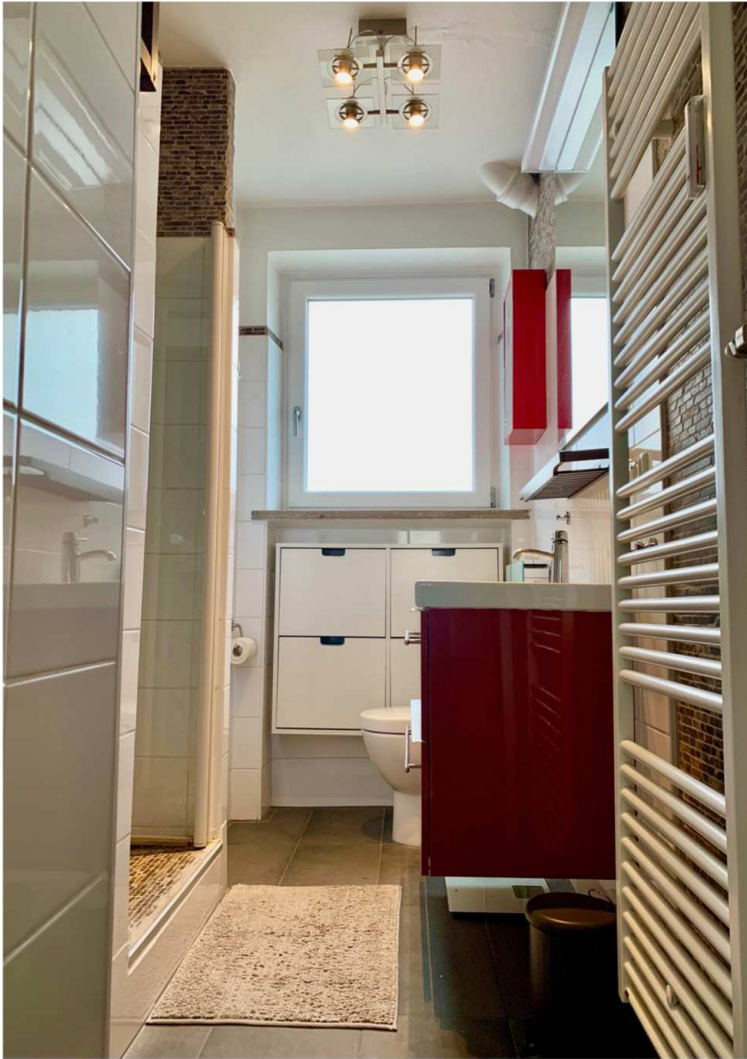
- Helle, freundliche Räume mit durchdachter Wohnstruktur
- Wohnzimmer mit ca. 23 m², große Fensterflächen, angenehmes Tageslicht
- Moderne Einbauküche (2018) mit SMEG-Gasherd und Zugang zum Balkon
- Balkon zum ruhigen Innenhof
- Renoviertes Badezimmer (2018) mit einer Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschine
- Echtholzparkett, 2019 geschliffen und versiegelt
- Alle Wände frisch gestrichen – sofort bezugsbereit
- Eine praktische Besenkammer
- Gepflegtes, helles Treppenhaus mit Aufzug
- Ein Kellerabteil sowie ein weiteres Abteil im Speicher vorhanden





Grundriss





Stilvolles, renoviertes
Bad

Küche - Details





West-Balkon mit Abendsonne





Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung
von der Qualität und dem Charme dieser Wohnung!



Konnten wir Ihr Interesse wecken?

**Immobilien Büro
Ildiko Horvath**

**Ansprechpartnerin:
Ildiko Horvath**

www.horvath-immobilien.de
hi@horvath-immobilien.de
Telefon 0160-3815217

Destouchesstr. 36
80803 München