

Etagenwohnung in München

**+++ Frisch renoviert +++ frei
beziehbar +++ top Infrastruktur +++
Balkon in West-Ausrichtung +++**



Objekt-Nr. 6052

Etagenwohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
James Winter
Telefon: 089 5890980

81369 München
Bayern

Baujahr	1984	Zustand	saniert
Zimmer	1,00	Etage	2. OG
Wohnfläche	48,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		



Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die großzügige und frisch renovierte 1-Zimmer Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (mit Lift) eines gepflegten, 1984 in Massivbauweise erbauten Mehrfamilienhaus im beliebten Stadtteil Mittersendling.

Sie betreten das Apartment durch die großzügige Diele, welche genügend Platz für eine Garderobe bietet und eine gut nutzbare Abstelldecke beinhaltet.

Von hier erreichen Sie die Küche mit Fenster, das 2018 hochwertig renovierte Badezimmer mit Badewanne sowie den geräumigen und vielfältig möblierbaren Wohnbereich. Der Balkon in Westausrichtung ist umgeben von Bäumen und ein schöner Ort, um gemütliche Abende zu verbringen.

Ihr eigener Tiefgaragen-Einzelstellplatz nimmt Ihnen jegliche Parkplatz-Sorgen und Ihr eigenes Kellerabteil bietet Ihnen reichlich Stauraum.

Aufgrund der ausgezeichneten Infrastruktur ist die Wohnung sowohl zum Selbstbezug als auch für Kapitalanleger bestens geeignet.

Folgende Renovierungsarbeiten wurden 2024 durchgeführt:

- + Hochwertiger Click-Vinyl-Bodenbelag (Parador Modular ONE) in Wohnbereich und Diele verlegt
- + Strapazierfähiger Vinylboden (Joka 340) in der Küche verlegt
- + Weiße Sockelleisten in der gesamten Wohnung angebracht
- + Weiße, wertige Innentüren eingebaut
- + Malerarbeiten in der gesamten Wohnung von einem Malermeister ausgeführt
- + Steckdosen und Lichtschalter sowie Sicherungskasten (inkl. FI-Schalter) erneuert

Das monatliche Wohngeld beträgt für Wohnung inkl. Heizung und Warmwasser sowie Zuführung zur Instandhaltungsrücklage 225,- € zzgl. 23,- € für den TG-Stellplatz. Die Instandhaltungsrücklage befindet sich zum 31.12.2022 im niedrigen 6-stelligen Bereich.

Der Gesamtkaufpreis beträgt EUR 348.000,- (Wohnung) + EUR 20.000,- (TG-Einzelstellplatz) = EUR 368.000,-.

Ausstattung

Die Ausstattung in Kürze:

- Gebäude in Massivbauweise
- Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Isolierverglasung
- neue, hochwertige Bodenbeläge
- neue, weiße Sockelleisten
- 2018 renoviertes Badezimmer mit Badewanne
- erneuerte Steckdosen und Lichtschalter

- neuer Sicherungskasten inkl. FI-Schutzschalter
- gemütlicher West-Balkon, umgeben von Bäumen
- Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- Fahrrad-Abstellraum im Keller vorhanden
- Lift

Angaben zum Energieausweis vom 19.10.2018:

- Energieausweistyp: Energieverbrauchsausweis
- Energiekennwert: 154,2 kWh/(m²a)
- Energieeffizienzklasse: E
- Befeuerungsart: Gas-Zentralheizung

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl

Sonstiges

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie beruhen auf Informationen durch den Verkäufer, eine Haftung übernehmen wir daher nicht. Der angegebene Grundriss ist eine Illustration und nicht verbindlich.

Bei der Wohnflächenangabe wurde der Balkon zu 1/2 seiner Grundfläche berücksichtigt.

Für alle weiteren Fragen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne mit Rat und Tat zur Verfügung. Bitte rufen Sie uns hierzu unter 089/58 90 98 - 0 an oder schicken Sie uns einfach eine kurze E-Mail an info@immobilien-ps.de.

Weitere Wohnungen und Häuser finden Sie auf www.immobilien-ps.de.

P.S. Ihr Objekt bei Paul Schmidmaier Immobilien? Wir verkaufen oder vermieten auch Ihre Immobilie. Rufen Sie uns an! Tel. 089/58 90 98 - 0.

Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Stadtteil Sendling und überzeugt durch die Nähe zur S-Bahn-Haltestelle "Mittersendling" und zum neu gestalteten Harras, dem Zentrum Sendlings, mit U- und S-Bahn-Anschluss sowie diversen Einkaufsmöglichkeiten.

Umgeben vom Westpark, der Theresienwiese und der Isar sowie seinen vielen kulinarischen Highlights lässt es sich in Sendling gut und gemütlich leben.

Es ist ein lebendiges, buntes Stadtviertel, in dem sich Traditionen und modernes Leben harmonisch ergänzen. Hier leben Menschen verschiedener Generationen und vieler Nationen zusammen. Sowohl altbayerische Biergärten als auch in zunehmender Zahl modernisierte Kneipen und internationale Restaurants prägen das Bild.

Einkaufen/Besorgungen:

In fußläufiger Entfernung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und bis zur Innenstadt sind es nur ein paar Minuten mit der S- oder U-Bahn.

Gastronomie:

In der nahen Umgebung wird Ihnen durch verschiedenste Restaurants, Cafés und Wirtshäuser kulinarisch einiges geboten.

Mit dem Fahrrad sind es nur etwa 5 Minuten zum beliebten Wirtshaus in Sendling mit gemütlichem Biergarten.

Öffentliche Anbindung:

Ca. 150 m: Bushaltestelle "Johann-Clanze-Straße" (Linien 53, N41)

Ca. 600 m: S-Bahn-Station "Mittelsendling" (S-Bahnlinien 7 und 20, Regionalbahn 58)

Ca. 800 m: "Harras" (U6, S7, Regionalverkehr, diverse Buslinien)

KFZ:

Sie sind in wenigen Minuten auf dem Mittleren Ring mit Anschluss an die A8 Richtung Salzburg, die A96 Richtung Lindau, die A95 Richtung Garmisch, die A9 Richtung Nürnberg sowie die A94 Richtung Passau mit Anschluss an die Ringautobahn A99.

Freizeitmöglichkeiten:

Das nahegelegene Südbad mit seinen Innen- und Außenbereichen ist ganzjährig ein beliebtes Ausflugsziel. Auch das Glockenbachviertel und die Isar mit Flaucher sind mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Die Sportanlage Thalkirchen bietet ein vielzähliges Angebot an sportlichen Aktivitäten (z.B. Fußball, Tennis oder Bouldern) und ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

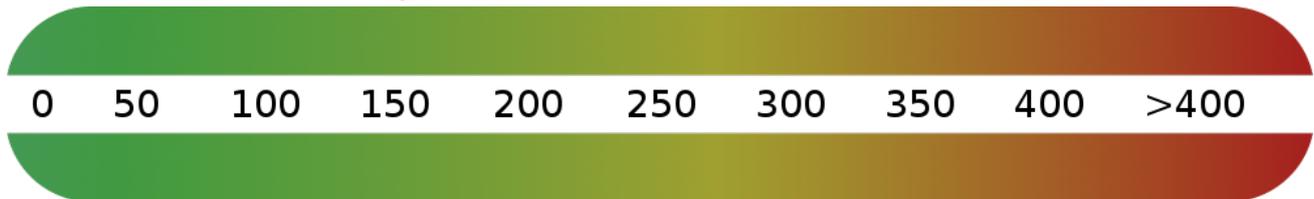
Die sehr gute Anbindung zu den umliegenden Seen, wie z.B. dem beliebten Tegernsee, dem Starnberger See, dem Ammersee oder dem idyllischen Wörthsee sowie in das traumhafte Alpenvorland ist ideal für tolle Tagesausflüge.

Courtage

3,57%

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	154,20 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 3

Exposé - Galerie



Küche Bild 1



Küche Bild 2

Exposé - Galerie



Küche Bild 3



Badezimmer

Exposé - Galerie



Diele

Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss