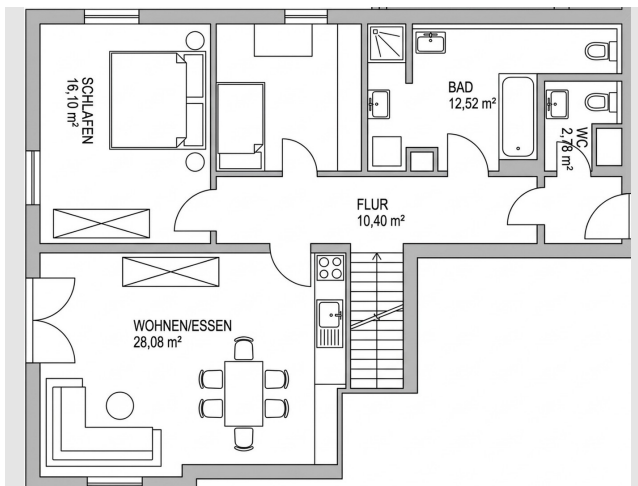


Exposé

Erdgeschosswohnung in München

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit offenem Wohnkonzept
in Sendling – 81 m² Wohnfläche + 40 m² UG**



Objekt-Nr. OM-324027

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **549.000 €**

Ansprechpartner:
Anton Hieber

81373 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	81,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	40,60 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	40.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung besticht durch ihr modernes Design und großzügige Raumaufteilung auf insgesamt rund 120 m² Wohn-Nutz-Fläche.

- Wohnfläche im Erdgeschoss: ca. 81 m² – bietet viel Platz für individuelles Wohnen und Gestalten. (offene Wohn-Ess-Küche mit Außenzugang, Flur, großes Bad mit Badewanne u. Dusche, Gäste-WC, Kinderzimmer bzw. Büroraum, Schlafzimmer)

- Besonderes Highlight: Vielseitig nutzbare Fläche im Untergeschoss.

Über eine innenliegende Treppe gelangen Sie bequem in das Untergeschoss mit ca. 40 m² Nutzfläche im Sondereigentum. Diese bietet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung – zum Beispiel als: Heimkino, Freizeitraum, Private Wellnessoase.

Für optimalen Komfort sorgt eine neue Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung und Heizung. Die konkrete Nutzung liegt im Verantwortungsbereich des zukünftigen Eigentümers, sodass Sie Ihre Ideen ganz nach Ihren Vorstellungen umsetzen können.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche und vielseitig nutzbarer Fläche im Untergeschoss eröffnet zahlreiche Möglichkeiten, Ihre Wohnträume zu verwirklichen.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten aus dem Jahr 1963 erbauten Wohnanlage und wurde umfassend saniert. Die bezugsfertige Wohnung steht ab sofort zum Verkauf und ist sofort verfügbar.

Vorzugsweise im Gesamtpaket mit der Wohnung stehen auch 2 oberirdische Kfz-Stellplätze zum Verkauf. Diese beiden Stellplätze befinden sich unmittelbar vor der Wohnung und sind u. a. auch über den Außenzugang der Wohnung bequem zu erreichen.

Die zum Verkauf stehende Wohnung eignet sich hervorragend als attraktive Kapitalanlage mit vielseitigem Potenzial oder zur Eigennutzung mit viel Platzbedarf - insbesondere durch die zusätzliche Nutzfläche mit vielseitigen Verwendungsmöglichkeiten.

Die Einheit ist grundbuchlich als Gewerbeeinheit (Teileigentum) ausgewiesen. Eine baurechtlich genehmigte Wohnnutzung liegt vor, ebenso die mehrheitliche Zustimmung zur Nutzungsänderung der Wohnungseigentümergeinschaft seit mehr als 10 Jahren. Die tatsächliche Nutzung erfolgt ohne Beanstandung als Wohnung. Der Käufer übernimmt Kenntnis über den Grundbuchstatus.

Bei Interesse nehmen Sie gerne über die angegebene E-Mail-Adresse Kontakt auf und überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung selbst.

Ausstattung

Massivbauweise - Baujahr 1963

EG-Lage mit Zugang zum Außenbereich

Ca. 40,6 m² Nutzfläche (gefließt) im Sondernutzungsrecht (exklusiv innerhalb der Wohnung über Treppe erreichbar)

Ca. 81 m² Wohnfläche

Parkettböden, modernisiert

Offene Wohn-Ess-Küche-Bad-WC-Flur-Zwei Schlafzimmer.

Großes modernisiertes Bad m. Dusche u. Badewanne ca. 12,5 m²

Geräumiges Schlafzimmer ca. 16 m² und weiterer Raum mit ca. 10 m²

Offene Küche mit Wohn-Essbereich mit rund 28 m² und Zugang zum Außenbereich

Flur

WC

Optional sind zur Wohnung 2 oberirdische Kfz-Stellplätze zu verkaufen. Die Stellplätze befinden sich unmittelbar vor der Wohnung und sind bequem vom Außenzugang der Wohnung erreichbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Zentrale Lage – München-Sendling in der Nähe des Westparks

Bestens an den öffentlichen Nahverkehr durch U-Bahn-Anbindung angeschlossen und somit ideal, für alle die eine bequeme und gute Anbindung an das Stadtzentrum und dessen Vorzüge suchen. Gleichwohl befindet sich die Eigentumswohnung nahe dem Münchner Westpark in dem man Erholung und eine Vielzahl von Freizeitaktivitäten findet.

Die angebotene Wohnung befindet sich in zentraler und hervorragender Lage und bietet alles, was man von einer Großstadtwohnung erwartet, z.B. Kulturtheater, Einkaufsmöglichkeiten, Hausärzte, Kinderbetreuungsmöglichkeit, Restaurant, etc. in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

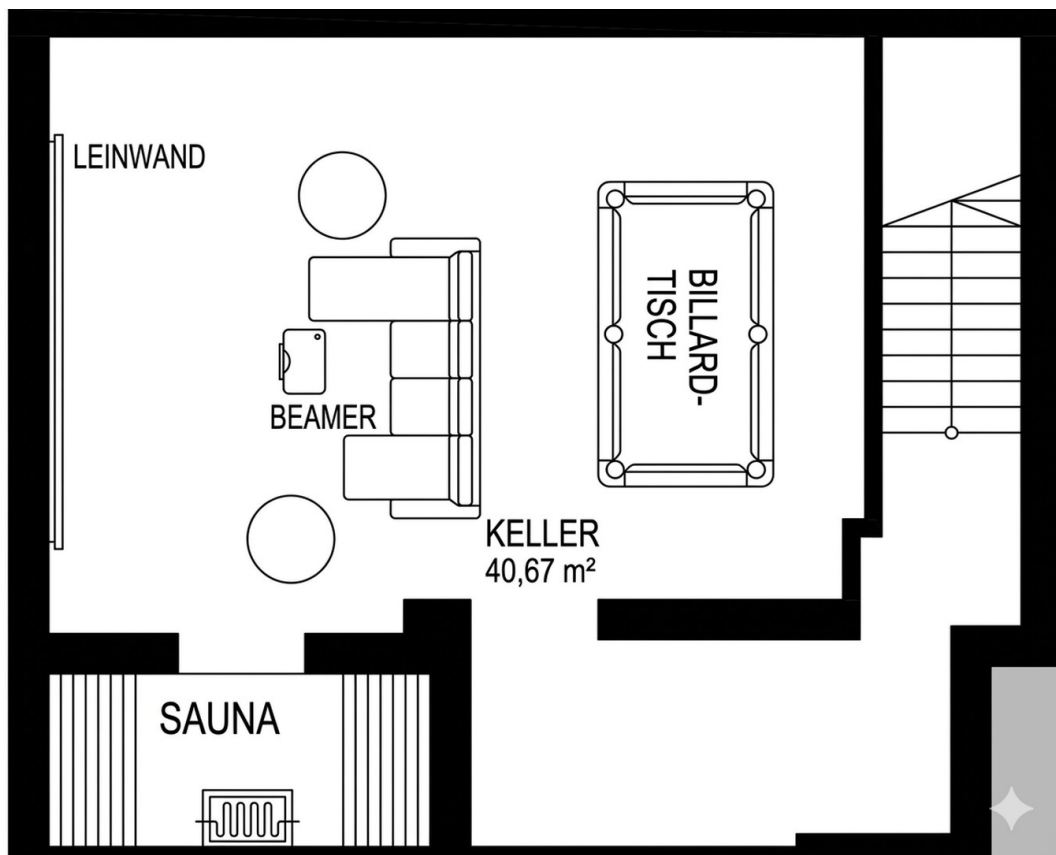
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Gestaltungsoption UGNutzfläche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Ansicht 1



Schlafzimmer - Ansicht 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Ansicht 3



Offene Wohnküche - Ansicht 1

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche - Ansicht 2



Offene Wohnküche - Ansicht 3



Flur - Ansicht 1

Exposé - Galerie



Flur - Ansicht 2



Flur - Ansicht 3

Exposé - Galerie



Bad - Ansicht 1



Bad - Ansicht 2

Exposé - Galerie



Bad - Ansicht 3



Bad - Ansicht 4



Bad - Ansicht 5

Exposé - Galerie



Bad - Ansicht 6



Bad - Ansicht 7

Exposé - Galerie



Bad - Ansicht 8

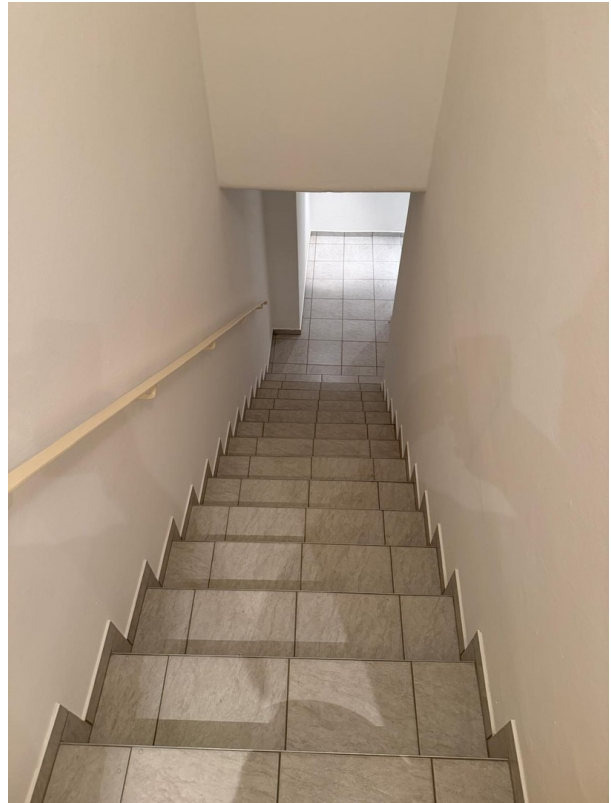


Bad - Ansicht 9

Exposé - Galerie



Gäste - WC



Über d. Wohnung zur Nutzfläche



Nutzfläche Ansicht 1

Exposé - Galerie



Nutzfläche Ansicht 2



Nutzfläche Ansicht 3

Exposé - Galerie



Nutzfläche Ansicht 4



Stellplätze, bequem erreichbar

Exposé - Galerie



Außenansicht



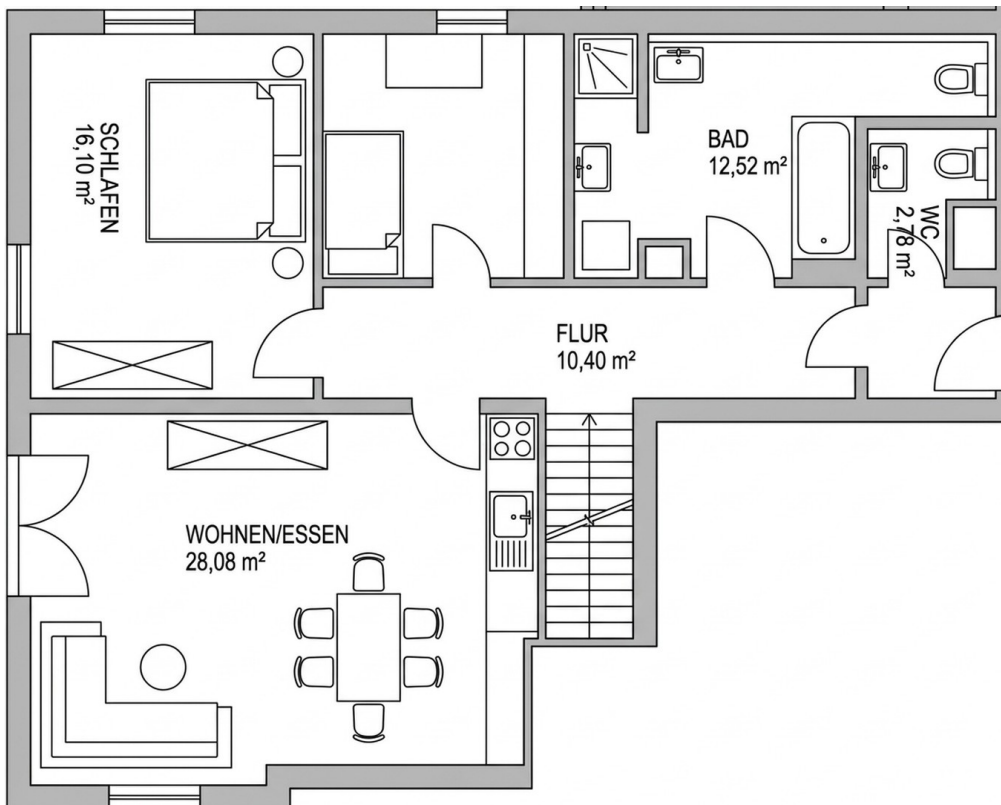
Außenansicht - Wohnanlage

Exposé - Galerie

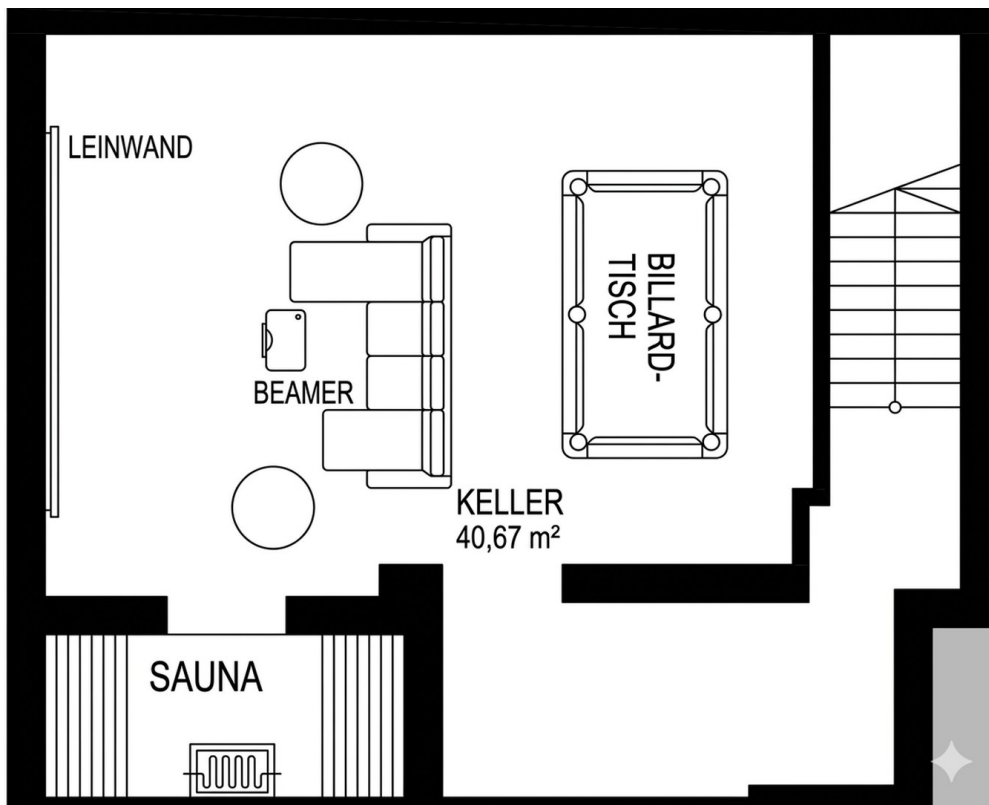


Außenansicht - Grünanlage

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Gestaltungsoption NutzflächeUG