

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

Sanierte Dachgeschosswohnung mit Südblick über den Dächern von Sendling



Objekt-Nr. OM-418351

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **629.000 €**

Ansprechpartner:
Susanne Rexhäuser

Albert-Roßhaupterstraße 14
81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	90,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Garagen	2
Preis Garage/Stellpl.	48.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	548 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt im 5. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Sendling und besticht durch ihre Helligkeit sowie den weiten Ausblick über die Dächer des Viertels. Es handelt sich um eine modernisierte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche und einem gut durchdachten Grundriss.

Die Sanierung wurde 2017 mit viel Wert auf Qualität umgesetzt, sodass die Räume einen stilvollen und zeitgemäßen Eindruck vermitteln. Das Haus selbst ist ebenfalls in sehr gutem Zustand: 2019 wurde der Aufzug erneuert, 2022 das Dach umfassend saniert und auch die Briefkastenanlage modernisiert.

Für Wohnkomfort sorgen isolierverglaste Kunststofffenster mit Schallschutz, die den Bahnlärm draußen lassen und innen eine ruhige Atmosphäre schaffen. Ergänzt wird die Ausstattung durch eine zentrale Gasheizung.

Besonders praktisch: Eine große optionale Doppelgarage mit elektrischem Tor rundet das Angebot ab.

Die Lage am Harras bietet eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahn, S-Bahn und Bus) und macht die Wohnung nicht nur für Eigennutzer, sondern auch als Kapitalanlage attraktiv.

Ausstattung

Sonnige Loggia mit Südausrichtung

Moderne Sicherheits-Wohnungstür (5-fach-Verriegelung)

Schallschutz-Kunststofffenster mit Doppelverglasung & elektrische Rollläden

2017 komplett erneuerte Elektrik und Wasserleitungen

Neue Türstöcke und Innentüren, neue Böden und Decken

Pflegeleichte Vinylböden in Wohn- und Schlafräumen, Küche und Flur; Diele mit Steinboden

Einbauküche (2017) mit Siemens-Geräten

Luxuriös ausgestattetes Tageslichtbad mit begehbare Badewanne (Artweger) und WC

Separates, stilvoll renoviertes Gäste-WC

Eigenes Kellerabteil

Optionale großzügige Doppelgarage mit eigenem elekt. Tor direkt im Haus

Aufzug, 2019 erneuert

Zeitgemäße Briefkastenanlage

Optionale Doppelgarage

Zum Haus gehört eine großzügige Garage, in der sich eine abgeschlossene Doppelgarage mit eigenem elektrischem Tor befindet. Dieses Extra bietet nicht nur sicheren Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Die Doppelgarage kann bei Bedarf optional zum Wohnungskauf erworben werden und macht das Angebot besonders attraktiv.

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Sendling im Südwesten Münchens gilt als lebendiger Stadtteil mit stetig wachsender Beliebtheit. Die Mischung aus urbanem Leben und grünen Rückzugsorten macht den

besonderen Charme aus. In unmittelbarer Nähe laden der Westpark und die Isar zu Spaziergängen, Sport oder entspannten Stunden im Freien ein.

Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Bars befinden sich direkt vor der Haustür – alles, was man im Alltag braucht, ist bequem zu Fuß erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist ideal: U-Bahn, S-Bahn und Bus liegen praktisch um die Ecke, während Autofahrer in wenigen Minuten auf die A95 Richtung Garmisch oder die A96 Richtung Lindau gelangen.

So verbindet Sendling die Vorzüge des Stadtlebens mit einem hohen Freizeitwert und bleibt gleichzeitig einer der authentischsten und vielseitigsten Stadtteile Münchens.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	133,90 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mögliche Gestaltung

Exposé - Galerie



Wohnzimmer aktuell



Wohnzimmer aktuell

Exposé - Galerie



Südblick



Schlafzimmer

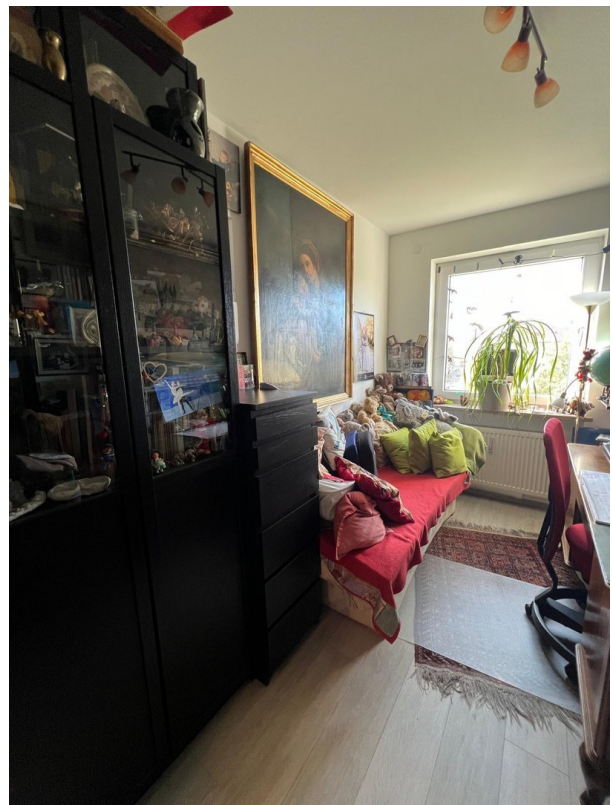
Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Loggia



Kind 1

Exposé - Galerie



Kind 2 -Arbeitszimmer



Küche

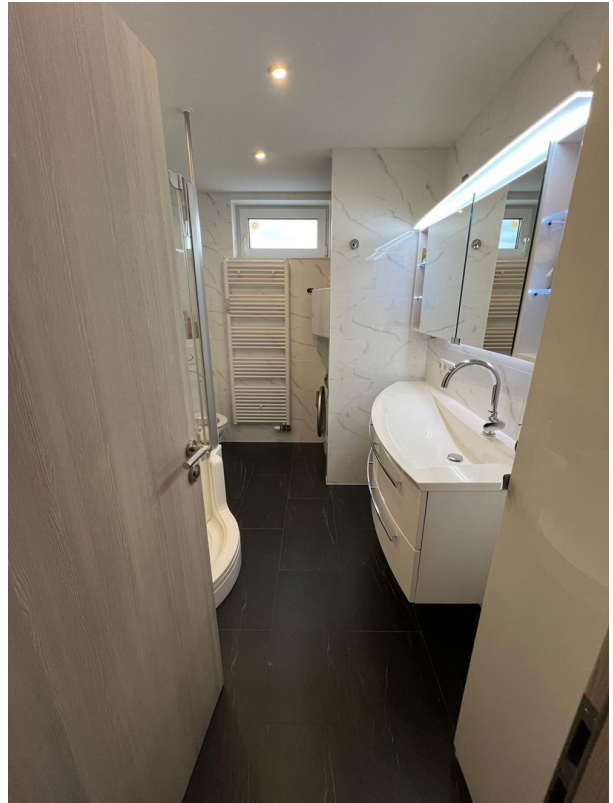


Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Flur



Flur

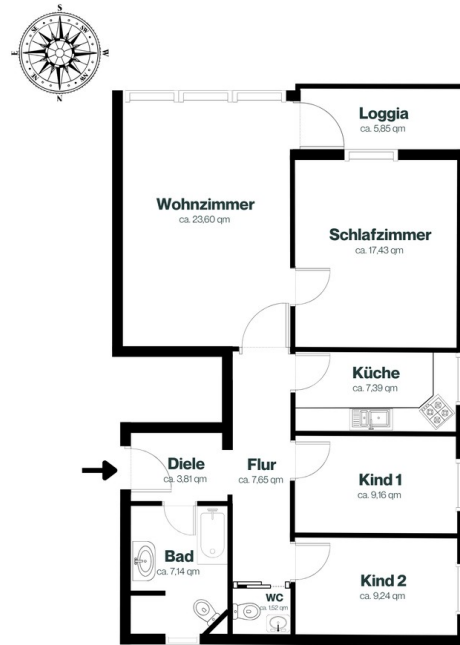


Flur

Exposé - Galerie



Eingang



Grundriss



Aussenansicht vom Harras aus

Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

Exposé - Galerie



Doppelgarage



Doppelgarage

Exposé - Grundrisse

