

# Exposé

## Zweifamilienhaus in München

### Lage, Lage, Lage – Bestandshaus auf großzügigem Grundstück in München-Mittersendling



Objekt-Nr. OM-418535

#### Zweifamilienhaus

Verkauf: **1.800.000 €**

81369 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1936	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	188,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein seltenes, ca. 750 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit Albestand in einer sehr ruhigen und gewachsenen Wohnlage von München-Mittersendling. Die Immobilie überzeugt durch ihre Kombination aus absoluter Ruhe – ohne Durchgangsverkehr – und gleichzeitig hervorragender verkehrstechnischer Anbindung. Der gewachsene, alte Baumbestand, ohne den Blick nach Süden zu blockieren, verleiht dem Grundstück einen besonderen Charme und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieser Lage.

Die Liegenschaft eignet sich sowohl für Eigennutzer, die ein großzügiges Grundstück in bevorzugter Lage suchen, als auch für Investoren oder Projektentwickler, die das attraktive Neubaupotenzial nutzen möchten.

## Ausstattung

Auf dem Grundstück befindet sich ein im Jahr ca. 1936 errichtetes Zweifamilienhaus mit ausgebauter Einliegerwohnung im Dachgeschoss. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 180 m<sup>2</sup>. Die Wohnungen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss verfügen jeweils über ca. 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Einliegerwohnung im Dachgeschoss umfasst ca. 35 m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche.

Das Gebäude wurde in Teilbereichen saniert, unter anderem durch Dämmmaßnahmen im Dachgeschoss. Der Gesamtzustand ist funktional, jedoch altersentsprechend. Die Beheizung erfolgt über eine ältere Ölheizung. Die Immobilie kann unvermietet übergeben werden.

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

## Sonstiges

Das ca. 750 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in einer sehr ruhigen Wohnstraße, die überwiegend von Ein- und kleineren Mehrfamilienhäusern geprägt ist. Der gewachsene Baumbestand sorgt für Privatsphäre und ein angenehmes Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie öffentliche Verkehrsmittel sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

## Lage

Mittersendling ist Teil des Münchener Stadtbezirks Sendling (Bezirk 6) und zählt zu den gefragten Wohnlagen im Münchener Süden. Der Stadtteil verbindet urbanes Leben mit hohem Freizeitwert. Die Nähe zur Isar und zum beliebten Flaucher bietet vielfältige Erholungsmöglichkeiten, während die Münchener Innenstadt, der Tierpark Hellabrunn sowie weitere zentrale Ziele in kurzer Zeit erreichbar sind.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn- und Buslinien sowie eine S-Bahn-Station

gewährleisten eine schnelle Anbindung in alle Teile der Stadt. Der S-Bahnhof Mittersendling ist fußläufig erreichbar. Für den Individualverkehr liegt der Mittlere Ring nur etwa zwei Fahrminuten entfernt.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	218,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie

