

# Exposé

**Dachgeschosswohnung in München**

**-Rarität- Lichtdurchflutet Maisonette  
Dachgeschosswohnung mit Terrasse und Balkon**



Objekt-Nr. OM-419241

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **739.000 €**

Ansprechpartner:  
Anna Baumgartner

Senserstraße 3  
81371 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	saniert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,02 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	319 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne Wohnung mit durchdachtem, offenen Raumkonzept befindet sich in einem im Jahr 2010 umfassend kernsanierten Altbau. Der historische Stil wurde erhalten und das Haus - Gewerk für Gewerk - grundlegend erneuert bzw. überarbeitet.

Das Dach wurde inkl. eines neuen Holz-Dachstuhls komplett erneuert. Die Fenster wurden durch neue Holzsprossenfenster mit Isolier- und Schallschutzverglasung (3-fach) ersetzt. Im Zuge der Sanierung hat die Fassade ein Wärmedämmverbundsystem erhalten, sodass der Altbaucharme mit einer untypisch guten Energieeffizienz verbunden wurde.

Im vierten Stock liegt diese lichtdurchflutete Maisonette-Wohnung, die im Jahr 2012 durch einen umfassenden Ausbau des Dachbodens neu geschaffen wurde und modernsten Wohnstandards entspricht.

Das Haus befindet sich in einer kleinen Seitenstraße mit Einbahnverkehr und ist deshalb - trotz der Zentrumsnähe - sehr ruhig.

Das Objekt kann provisionsfrei von privat übernommen werden.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen großen, offen gestalteten Wohn- und Essbereich mit offener Küche, einem Tageslichtbad und einem Schlafzimmer auf einer Galerie mit herrlichem Ausblick über Sendling. Die zur Wohnung gehörende vom Schreiner maßgefertigte Einbauküche (Miele Einbaugeräte) und die hochwertigen Einbauschränke komplettieren diese Rarität. Der Boden ist mit Eiche-Massivholzdielen belegt.

Durch die Lage im 4. Obergeschoss mit Süd-Ausrichtung fällt ganztägig viel Licht in den Wohnraum. Der Südbalkon bietet eine herrliche Panorama-Aussicht über die Dächer von Sendling. Die Terrasse bietet durch ihre Innenhofausrichtung einen ruhigen Rückzugsort.

Highlights:

- sonniger Süd-Balkon
- ruhige Terrasse im Innenhof
- Eiche-Massivholzdielen
- maßgefertigte Einbauküche inkl. Miele Elektrogeräte
- hochwertige Schreiner-Einbauschränke
- Tageslichtbad mit Dornbracht Armaturen
- historisches Treppenhaus mit kunstvollem Schmiedegeländer
- Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss

### Fußboden:

Sonstiges (s. Text)

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Einbauküche

## Lage

Sehr zentrumsnah und verkehrsgünstig gelegen, mit zahlreichen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten sowie einem großen kulinarischen Angebot:

- ca. 3 Gehminuten zum Supermarkt (Edeka und Aldi)
- ca. 3 Gehminuten zu U3 / U6 'Implerstraße' bzw. 'Poccistraße' und weitere 4 Fahrtminuten zum Marienplatz (Zentrum)

- 7 Fahrminuten bis 'Universität'
- ca. 2 Gehminuten zu Fitnesscenter
- ca. 2-5 Gehminuten zu zahlreichen Restaurants unterschiedlichster Stilrichtungen
- ca. 8 Radfahrminuten zur Isar

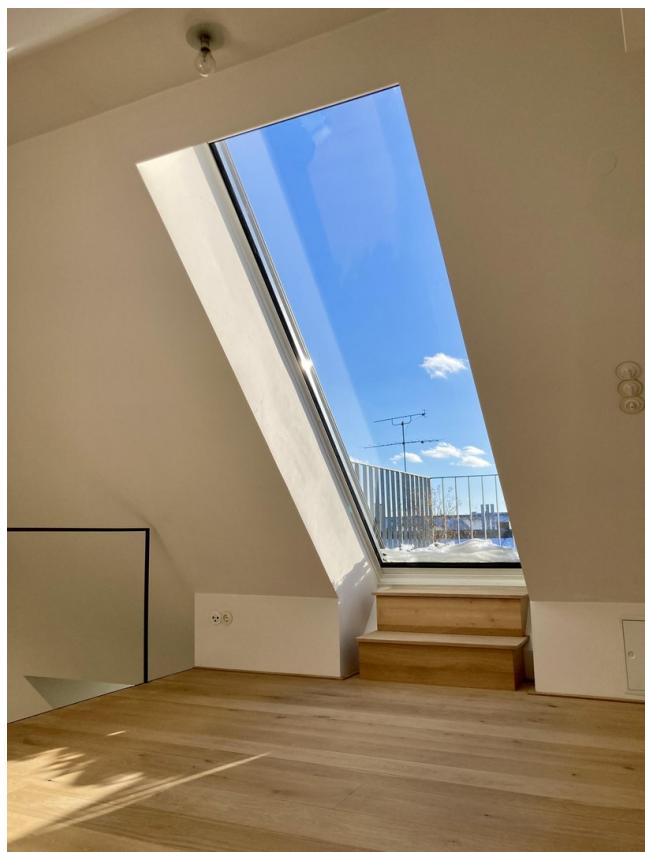
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

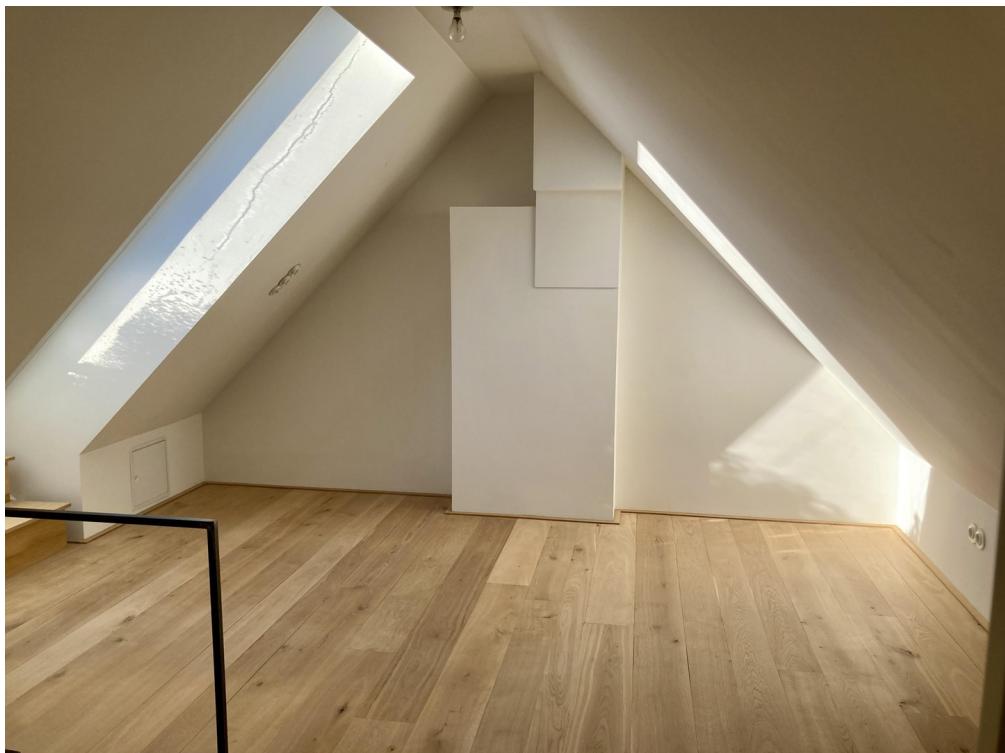
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	109,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Esszimmer

# Exposé - Galerie

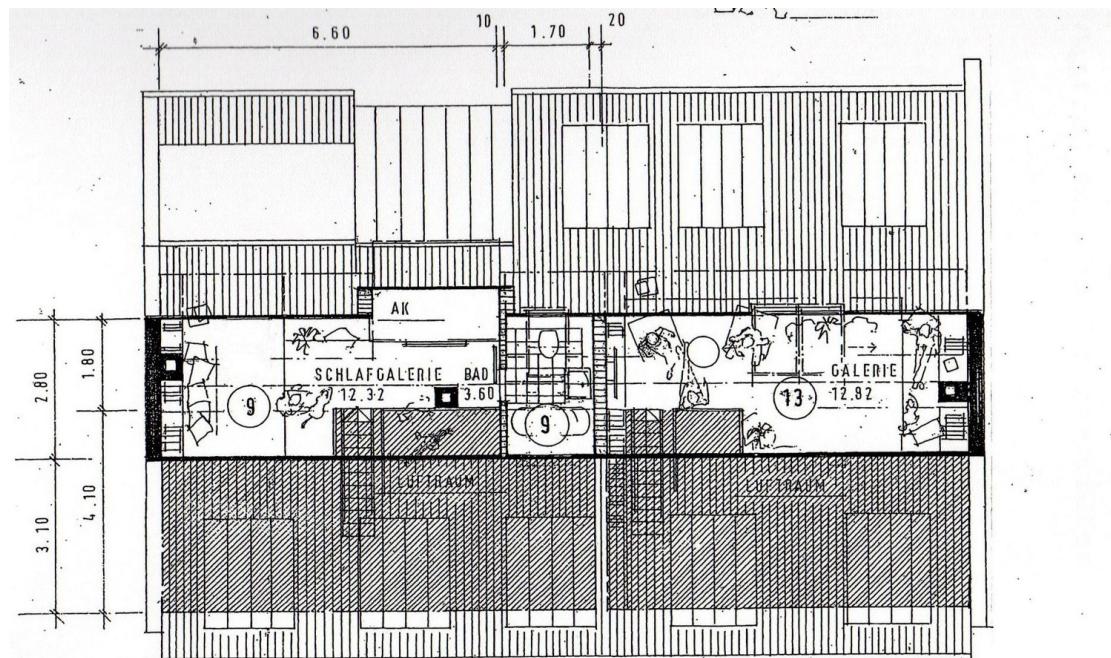


Esszimmer und Terrasse

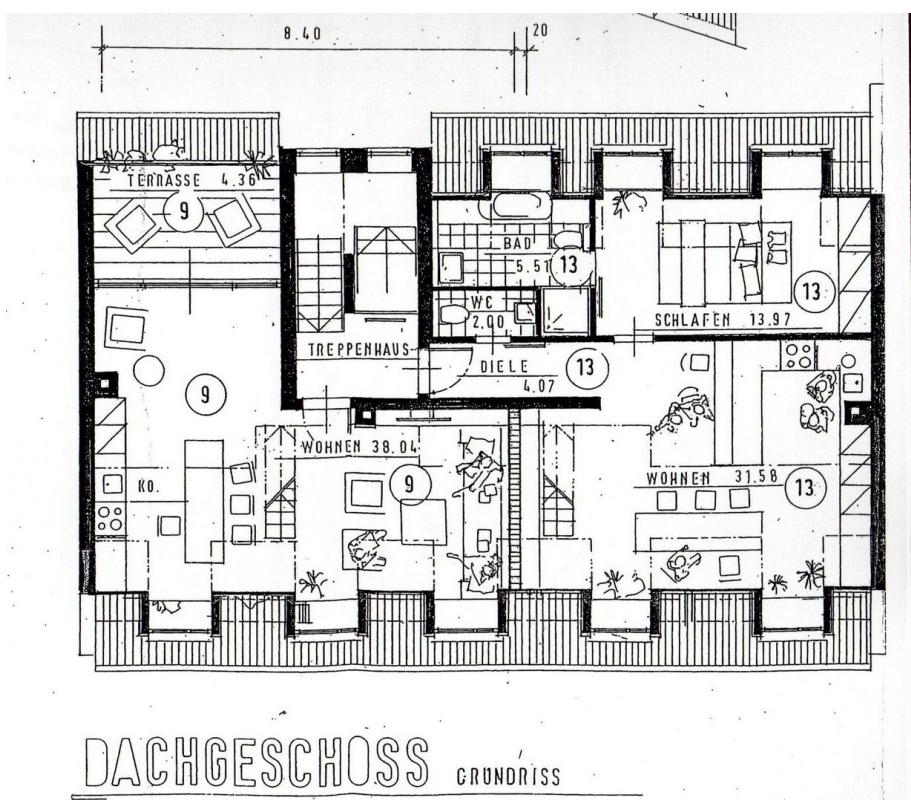


Bad

# Exposé - Grundrisse



GALERIEGESCHOSS GRUNDRISS



DACHGESCHOSS GRUNDRISS