

Exposé

Reihenhaus in München

Townhouse in München-Sendling mit Terrasse und kleinem Garten (Neubau in Bestand)



Objekt-Nr. OM-430263

Reihenhaus

Vermietung: **4.000 € + NK**

81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Heizkosten	100 €
Grundstücksfläche	102,00 m²	Summe Nebenkosten	250 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	4,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	135,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	37,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Nebenkosten	150 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei diesem modernen Townhouse handelt es sich um einen hochwertig kernsanierten Neubau im Bestand im grünen und begehrten Münchner Stadtteil Sendling. Die familienfreundliche Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur, kurze Wege zu Schulen und Kitas sowie zahlreiche Grünanlagen, darunter der nahegelegene Westpark.

Im Zuge einer umfassenden Kernsanierung wurde das Haus bis auf die Grundmauern erneuert, um einen Anbau im Erdgeschoss ergänzt und das Untergeschoss vollständig zu Wohnräumen mit Lichthof ausgebaut. Das Objekt wurde zu einem Effizienzhaus 85 umgestaltet; der aktuelle Energieausweis weist die Energieklasse A+ aus. Das Haus bietet auf einer Gesamtfläche von ca. 171 m² (Wohnfläche ca. 135 m²) ein durchdachtes Raumkonzept mit vier großzügigen Zimmern. Große Fensterflächen sorgen in allen Etagen für helle, freundliche Räume. Die hochwertige Ausstattung umfasst Fußbodenheizung in allen Etagen, elektrische Außenjalousien sowie edles Eichenparkett. Zeitlos graue Fliesen setzen in den Bädern stilvolle Akzente. Ein besonderes Highlight ist die sonnige Terrasse, die über eine Hebe-Schiebeanlage direkt vom Wohnbereich zugänglich ist.

Das lichtdurchflutete Dachgeschoss mit bis zu ca. 3 Metern Deckenhöhe schafft ein außergewöhnliches Raumgefühl. Im Untergeschoss befinden sich ein großzügiges Schlafzimmer, ein angrenzendes Bad sowie ein weiterer Raum, der sich ideal als Arbeits- oder Ankleidezimmer eignet. Dieses exklusive Stadthaus richtet sich an Paare und Familien, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und eine begehrte Wohnlage legen.

Ausstattung

- Attraktives Wohngebiet
- Ideale Infrastruktur
- Naherholung
- Familienfreundlich
- Neubau in Bestand: Effizienzhaus 85 (Energieklasse A+)
- Aufwändige Kernsanierung in 2025: alles bis auf Grundmauern erneuert und gedämmt
- repräsentative Energieklasse A+ unterstricht den energieeffizienten Ausbau des Hauses
- Harmonisches Raumkonzept: Offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl auf ca. 135 m² mit 5 Zimmern- ideal für Paare oder Familien
- Einladender Wohnbereich: ca. 35 m² großzügiger, offener Wohn-/ Essbereich mit Blick ins Grüne
- Luft-Wasser-Wärmepumpe, Marke WOLF
- 3-fach wärmeschutzverglaste Kunststofffenster
- Elektrische Außenjalousien, Terrasse mit Hebe-Schiebeanlage
- Fußbodenheizung in allen Etagen inkl. UG
- Eichenparkett in allen Wohnräumen (außer HWR-Raum)
- Stumpf einschlagende Innentür in Weiß, schwarze Griffe mit Smart-Lock
- Großzügiges Tageslicht-Badezimmer im 1.OG mit Badewanne (Villeroy & Boch) und Walk-in Dusche mit Fischgräten-Fliesen
- HWR: Waschmaschinen- und Trockneranschluss, zusätzliches Aufsatzspülbecken
- Badezimmer im UG mit großer Walk-in-Dusche = Gestaltung wie im 1.OG

- Dezentrale Wohnraumbelüftung
- Sanitäreinrichtungsgegenstände der Marke Hans Grohe in schwarz-matt
- Weiße Fassade, Fenster in Anthrazit
- PV-Anlage auf dem Dach mit 5,46 kWp ohne Speicher (nach Bedarf nachrüstbar)
- Glasfaser-Internet vorhanden
- Ab sofort bezugsfrei

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die angebotene Immobilie befindet sich im Münchner Stadtteil Sendling, zentral und zugleich ruhig gelegen südlich des Westparks nahe der Fürstenrieder- und Waldfriedhofstraße. Sendling zählt zu den begehrten Wohnlagen Münchens und verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer besonders grünen Umgebung.

Der Stadtteil verfügt über eine hervorragende Anbindung an das Münchner Verkehrsnetz. Die U-Bahn-Linien U3 und U6, mehrere Bus- und Tramlinien sowie der nahe gelegene Mittlere Ring und die Autobahnanschlüsse A96 und A95 ermöglichen schnelle Wege in die Innenstadt, zum Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Erholungsgebiete.

Sendling überzeugt durch seine gewachsene Struktur mit einer Mischung aus klassischen

Altbauten, modernen Neubauten und Einfamilienhäusern. Der nur wenige Minuten entfernte Westpark bietet mit weitläufigen Grünflächen, Seen und Freizeitangeboten hohe Erholungsqualität.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Wochenmärkte, Cafés, Restaurants und Biergärten sind zahlreich vorhanden. Kindergärten, Schulen, Spielplätze sowie Ärzte und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Dank der zentralen Lage, der sehr guten Infrastruktur und der Nähe zu Grünflächen ist Sendling bei Singles, Familien und Senioren gleichermaßen beliebt und bietet eine hohe Lebensqualität.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich im EG

Exposé - Galerie



Wohnbereich im EG



Schlafzimmer im 1. OG

Exposé - Galerie



1. Bad mit Dusche & Badewanne



Schlafzimmer im DG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer im UG



2. Bad mit Dusche im UG

Exposé - Galerie



Visualisierung Küche



Garten mit Terrasse

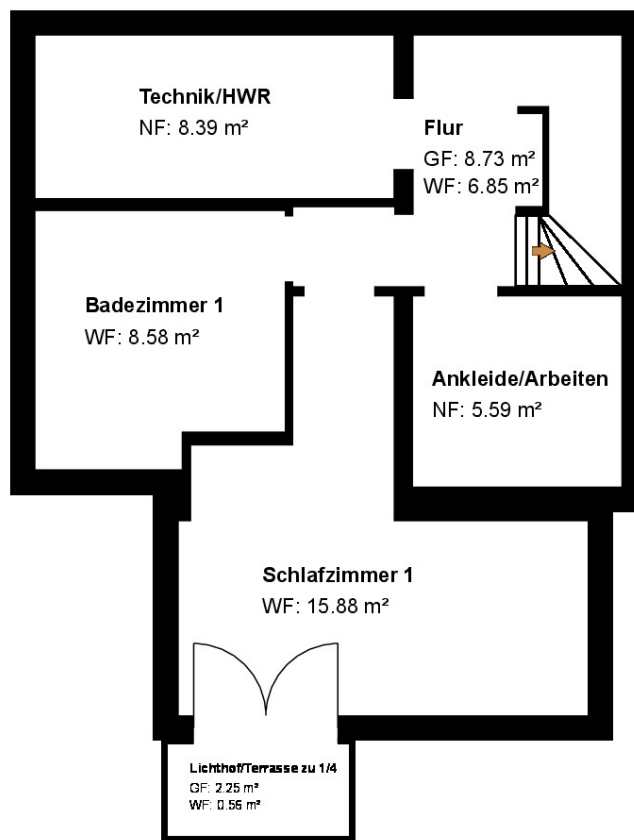
Exposé - Grundrisse

▼ Wallmenichstraße 27, 81369 München
Untergeschoss



1:75

SKIP
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilien-skip.de

Hinweis:

Auftragsgemäß wurden das Schlafzimmer 1 im Untergeschoss mit der vollen Wohnfläche angesetzt. Der Lichtloft/Terrasse im Untergeschoss war zum Zeitpunkt der Vermessung nicht zugänglich. Daher erfolgt die Darstellung und die Flächenermittlung auf Grundlage der vom Makler/Kunden übermittelten bemaßten Grundrisse. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Abweichungen herausstellen, behalten wir uns das Recht vor, entsprechende Korrekturen vorzunehmen. Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

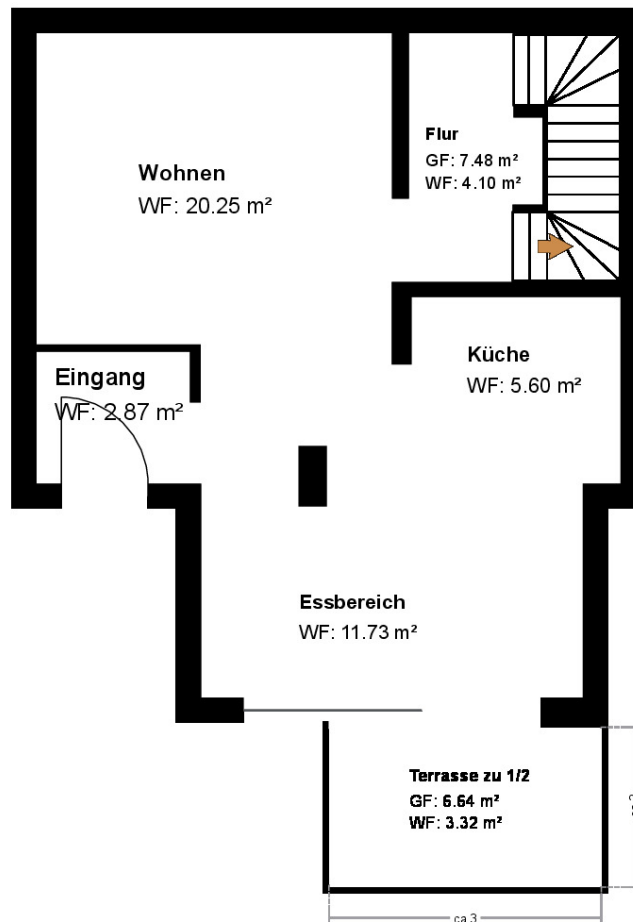
Exposé - Grundrisse

▼ Wallmenichstraße 27, 81369 München
Erdgeschoss



1:75

SK P
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilienskp.de

Hinweis:

Die Terrasse im Erdgeschoss war zum Zeitpunkt der Vermessung nicht zugänglich. Daher erfolgt die Darstellung der Terrasse und die Flächenermittlung auf Grundlage der vom Makler/Kunden übermittelten bemaßten Grundrissen. Sollten sich zu einem späteren Zeitpunkt Abweichungen herausstellen, behalten wir uns das Recht vor, entsprechende Korrekturen vorzunehmen. Eine baurechtliche Prüfung hinsichtlich vorhandener Baugenehmigung o.ä. wird von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

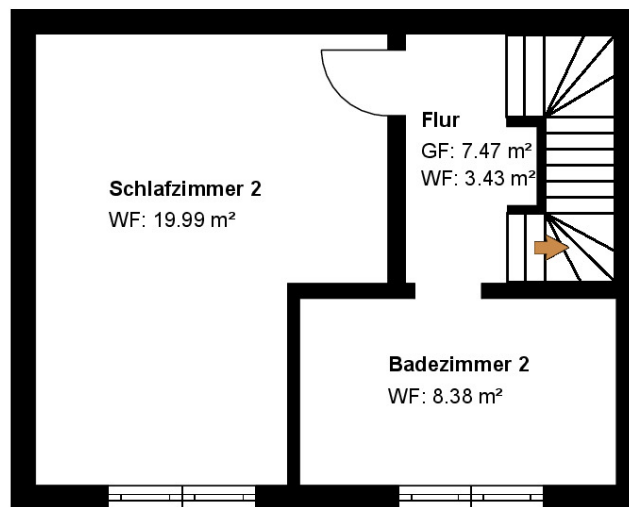
Exposé - Grundrisse

▼ Wallmenichstraße 27, 81369 München
1. Obergeschoss



1:75

SK P
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilienskp.de

Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.

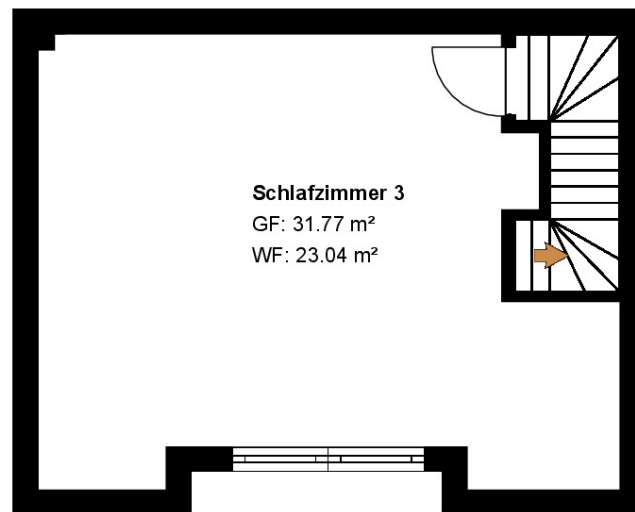
Exposé - Grundrisse

▼ Wallmenichstraße 27, 81369 München
Dachgeschoss



1:75

SK P
IMMOBILIEN GMBH



www.immobilienskp.de

Hinweis:

Unser Aufmaß erfolgt ausschließlich vor-Ort und wird mittels eines 3D-Laserscanners in Form einer dreidimensionalen Vermessung durchgeführt. Eine baurechtliche Prüfung etwaig vorhandener Baugenehmigung(en) o.Ä. wurde von Seiten des Auftragnehmers nicht durchgeführt.