

Exposé

Dachgeschosswohnung in München

**Frisch saniertes City-Refugium in Sendling – 3 Zimmer |
ca. 64 m² | TG-Stellplatz**



Objekt-Nr. OM-432074

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **519.000 €**

Ansprechpartner:
Dennis Schmitt

81377 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	64,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	376 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Wohlfühl-Zuhause: Zum Verkauf steht eine hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 64 m² Wohnfläche im zweiten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1982. Das Besondere an dieser Dachgeschosswohnung sind die außergewöhnlich hohen Decken, die man in vergleichbaren Objekten nur selten findet und die ein besonders großzügiges, offenes Raumgefühl schaffen. Die großen Fenster schaffen ein modernes, großzügiges Wohngefühl und lassen viel Licht in alle Räume strömen.

Das stilvoll modern gestaltete Badezimmer überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem großen Fenster, das für viel Tageslicht und eine angenehme Wohlfühlatmosphäre sorgt. Auch die separate Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet damit ideale Bedingungen für eine helle, gut belüftete Kochsituation – perfekt für alle, die gerne kochen und Wert auf einen eigenständigen Küchenbereich legen.

Im Rahmen der Kernsanierung wurde die Wohnung technisch und optisch auf ein zeitgemäßes Niveau gebracht: Die komplette Elektrik und sämtliche Wasserleitungen wurden erneuert, alle Innentüren ausgetauscht und ein edler Echtholzparkettboden verlegt, der eine warme, hochwertige Atmosphäre erzeugt. Der nach Westen ausgerichtete Balkon (ca. 2 m²) lädt dazu ein, den Feierabend bei Sonnenuntergang entspannt ausklingen zu lassen.

Auch die Wohnanlage selbst befindet sich auf einem sehr guten Entwicklungspfad: Die Tiefgarage wird derzeit im Zuge einer Betonsanierung instand gesetzt – hierzu wird zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz für 20.000 € angeboten.

Zudem ist die Dachsanierung bereits beschlossen und vorbereitet. In Summe entsteht hier eine top moderne, zukunftssichere Immobilie, die Komfort, Ästhetik und Werthaltigkeit ideal miteinander verbindet.

Ausstattung

Vollständige Modernisierung der Wohnung

Hochwertiger Echtholz Parkett-Boden

Neue Türen

Hochwertige Materialien und zeitgemäße technische Standards

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Duschbad

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer attraktiven Wohnlage in der Cimbarnstraße, einem gut angebundenen und lebenswerten Stadtteil in München. Die Umgebung bietet eine hervorragende Infrastruktur und eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten. Supermärkte, Restaurants und kleine Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Einkäufe bequem zu Fuß erledigt werden können. Der nahegelegene Südpark lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten im Grünen ein.

VERKEHRSSANBINDUNG:

Die Bushaltestelle „Waldfriedhof Haupteingang“ (Buslinien 51 und 151) ist nur ca. 3 Gehminuten

entfernt.

Die U-Bahn-Station „Holzapfelkreuth“ (U6) ist ca. 1 km entfernt und in etwa 12 Gehminuten erreichbar.

Der Mittlere Ring sowie die Autobahn A95 bieten eine schnelle Anbindung an das Münchner Umland.

ENTFERNUNGEN:

Flughafen München: ca. 45 km, ca. 40 Autominuten

Marienplatz München: ca. 7 km, ca. 20 Autominuten

Hauptbahnhof München: ca. 6 km, ca. 15 Autominuten

Supermärkte (REWE, ALDI, EDEKA): ca. 500 m bis 1 km entfernt

Ärzte, Apotheken und Restaurants: ca. 300 m bis 1 km entfernt

Dank der optimalen Verkehrsanbindung und der Nähe zu wichtigen Einrichtungen bietet die Lage eine hohe Lebensqualität und ist sowohl für Familien als auch Berufstätige ideal geeignet

Infrastruktur:

Apotheke, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	123,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Balkon

Exposé - Galerie



Flur



Küche mit Fenster

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Fenster



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer mit viel Platz

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse

Grundrisse



Dachgeschoss

Grundriss