

Exposé

Wohnung in München

Renovierte 2 Zimmer Wohnung in Sendling-Westpark



Objekt-Nr. OM-436470

Wohnung

Verkauf: **444.444 €**

Ansprechpartner:
F. Brzosa

81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	51,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus im gefragten Münchner Stadtteil Sendling-Westpark. Die Wohnung liegt im Hochparterre und präsentiert sich nach einer umfassenden Modernisierung in einem exzellenten Zustand.

Die Immobilie eignet sich sowohl für den Selbstbezug als auch als interessante Kapitalanlage. Insbesondere im Rahmen einer Sondervermietung ist eine Mietrendite von über 5 % realisierbar.

Der durchdachte Grundriss mit ca. 51 m² Wohnfläche, einer offenen Küche, einem gut geschnittenen Schlafzimmer und einem Balkon schafft ein angenehmes und modernes Wohnambiente. Die vorhandene Einbauküche ist bereits mit hochwertigen Elektrogeräten, darunter Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank, ausgestattet und fügt sich optimal in das Wohnkonzept ein.

Besonders hervorzuheben ist die Ausrichtung der Wohnung zum ruhigen Innenhof in Ostlage, wodurch sie mit angenehmer Morgensonne und einer ruhigen Wohnatmosphäre überzeugt.

Hochwertiges Eichenparkett im Landhausdielenstil in Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich unterstreicht den stilvollen Charakter der Wohnung. Das Badezimmer und die gesamte Wohnung wurde im Jahr 2025 vollständig erneuert und überzeugt mit einer zeitgemäßen Ausstattung.

Dank der ruhigen Wohnlage und des funktionalen Grundrisses eignet sich die Wohnung ideal für Singles und Paare. Auch für Kapitalanleger ist sie aufgrund der gefragten Lage und der guten Vermietbarkeit besonders interessant.

Die U-Bahn-Station Harras ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Ausstattungs- und Wohnhighlights:

- ca. 51 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- Offene Küche mit Einbauküche inklusive hochwertiger Elektrogeräte (Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank) vorhanden
- Gut geschnittenes Schlafzimmer
- Sonniger Balkon
- Ruhige Ausrichtung zum Innenhof in Ostlage mit angenehmer Morgensonne
- Eichenparkett im Landhausdielenstil in Wohn-, Schlaf- und Küchenbereich
- Modernes Badezimmer, vollständig erneuert im Jahr 2025
- Hochparterre-Lage mit nur wenigen Stufen

Ausstattung

- Modernes Badezimmer mit Komfortausstattung: hochwertig ausgeführt, mit integrierter Fußbodenheizung und Waschmaschinenanschluss sowie Bodentiefe Walk In Dusche und Regendusche Duschkopf
- Eleganter neuer Bodenbelag: Eichenparkett 2.2m im stilvollen Landhausdielenformat
- Modernisiertes Interieur: sämtliche Innentüren wurden durch Neue Türen ersetzt
- Komplett erneuerte Elektroinstallation inklusive modernem Medienverteilerschrank

- Neue Einbauküche mit Geschirrspüler sowie Kühl- und Gefrierschrank, Induktives Ceranfeld und Backofen
- Elektrische Rollläden in allen Zimmern
- Neue moderne Heizkörper
- Glaselement über der Schlafzimmer-Tür zum Flur für Tageslicht im Flur

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Ein Pkw-Stellplatz kann in angrenzenden Objekten angefragt werden

Lage

Lage

Sendling-Westpark gehört zu den gefragtesten Wohnlagen im Münchner Südwesten – und das aus gutem Grund. Der Stadtteil verbindet ruhiges, naturnahes Wohnen auf ideale Weise mit der unmittelbaren Nähe zum lebendigen Stadtleben.

Besonders prägend ist der weitläufige Westpark, eine großzügige Grünanlage, die ideale Voraussetzungen für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten und kulturelle Veranstaltungen bietet. Gepflegte Wege führen durch abwechslungsreich gestaltete Landschaftsbereiche, während Cafés und traditionelle Biergärten zum Verweilen und Entspannen einladen. So entsteht eine gelungene Verbindung aus Natur, Erholung und urbanem Lebensgefühl.

Eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur sorgt für kurze Wege und eine optimale Verkehrsanbindung.

ÖPNV: Die Haltestelle Harras mit Anschluss an die U-Bahnlinie U6 sowie die S-Bahnlinie S7 ist in nur etwa 400 Metern fußläufig erreichbar. Die Bushaltestelle Johann-Clanze-Straße liegt lediglich rund 250 Meter entfernt und bietet Anbindung an mehrere Buslinien.

Auto: Auch mit dem Pkw ist die Lage hervorragend angebunden. Der nahegelegene Anschluss an den Mittleren Ring, der sich in etwa 500 Metern Entfernung befindet, ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie der wichtigsten Verkehrsachsen in Richtung Alpen.

Im Umkreis von rund drei Kilometern befinden sich sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Apotheken, Arztpraxen, Kindergärten und Schulen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer01



Wohnzimmer02

Exposé - Galerie



Wohnzimmer03



Wohnzimmer04

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer01

Exposé - Galerie



Schlafzimmer02



Flur01

Exposé - Galerie



Flur02

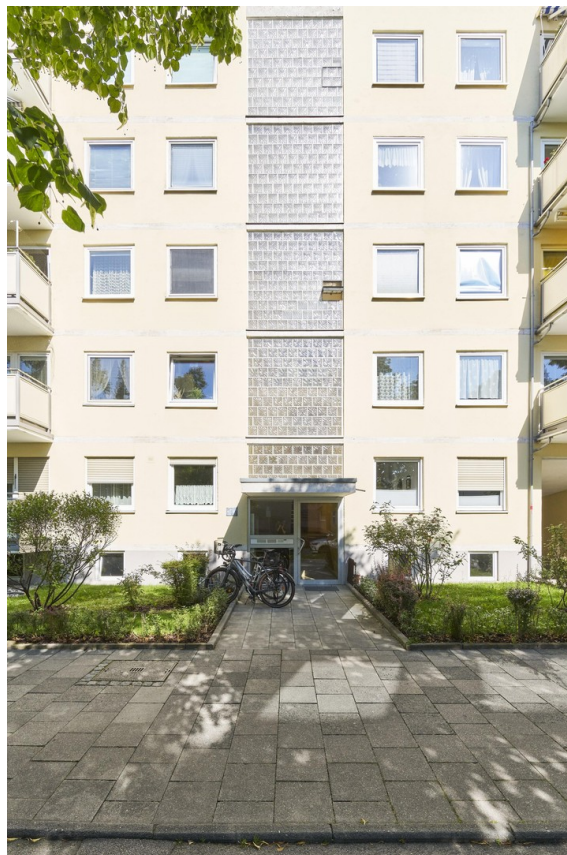


Elektroinstallation/Medien

Exposé - Galerie

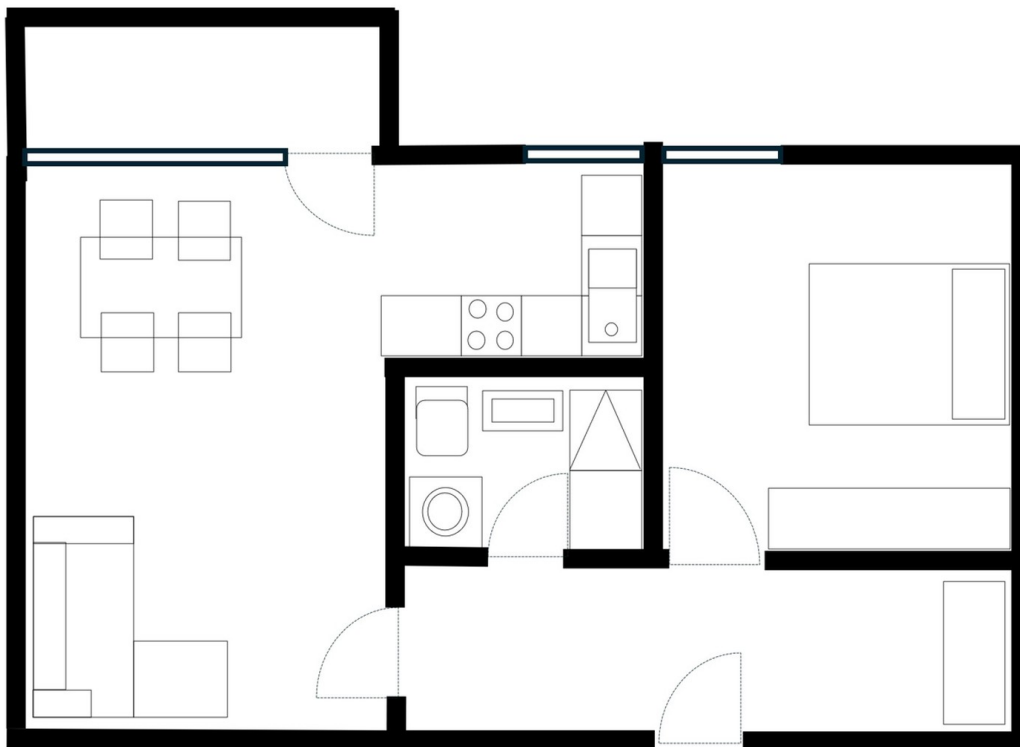


Balkon01



Außenansicht

Exposé - Grundrisse



Grundriss