

Exposé

Erdgeschosswohnung in Obersendling

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse in begehrter Villenlage in Obersendling

Objekt-Nr. OM-441545

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:
Robert Leyerer
Telefon: 089 1800610

81477 Obersendling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahmedatum	01.01.2027
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	80,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	350 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre ruhige, grüne Lage in einer exklusiven Villengegend von Obersendling.

Auf ca. 80 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept mit hellen, lichtdurchfluteten Räumen und einem angenehmen Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet eine Terrasse – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Der großzügige Wohnbereich ist offen gestaltet und verfügt über eine stilvoll integrierte, hochwertige Einbauküche, die modernes Wohnen perfekt ergänzt. Neben einem ruhigen Elternschlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet.

Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 2021 umfassend kernsaniert. Im Zuge dessen wurde eine moderne Elektro-Fußbodenheizung installiert sowie ein hochwertiger Vinyl-Parkettboden verlegt, der für eine warme und elegante Wohnatmosphäre sorgt. Besonders hervorzuheben ist der sehr gute Energieverbrauchswert von nur 86,7 kWh/(m²·a), der für eine hohe Energieeffizienz spricht. Kaufpreis: 649.000 €

Ausstattung

Ausstattung im Überblick:

- Ca. 80 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer (Wohn-/Essbereich, Elternschlafzimmer, Kinder-/Arbeitszimmer)
- Terrasse
- Hochwertige Einbauküche im Wohnraum integriert
- Moderne Elektro-Fußbodenheizung
- Edler Vinyl-Parkettboden
- Kernsanierung im Jahr 2021
- Sehr guter Energieverbrauchswert: 86,7 kWh/(m²·a)

Kaufpreis: 649.000 €

Die Wohnung ist aktuell für 1.500 € monatlich zzgl. Nebenkosten vermietet, kann jedoch nach Absprache bis zum Jahresende bezugsfrei übergeben werden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse

Sonstiges

Sehr guter Energieverbrauchswert: 86,7 kWh/(m²·a)

Die Wohnung ist aktuell für 1.500 € monatlich zzgl. Nebenkosten vermietet, kann jedoch nach Absprache bis zum Jahresende bezugsfrei übergeben werden.

Lage

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem erreichbar.

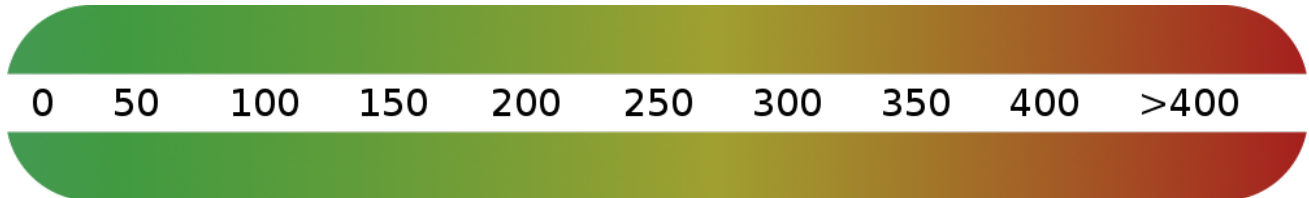
Diese Immobilie eignet sich ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als wertstabile Kapitalanlage in einer gefragten Wohnlage im Münchner Süden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	86,70 kWh/(m²a)



Exposé - Grundrisse

