

Exposé

Wohnung in 81377 München

Helle 3,5-Zi.-Altbauwohnung mit Balkon, Kaminofen & unverbaubarem Weitblick in Sendling



Objekt-Nr. OM-449622

Wohnung

Verkauf: **555.555 €**

Ansprechpartner:
Peter Emmert

Holsteiner Str.
81377 81377 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1938	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	88,66 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	7,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	475 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines klassischen Münchner Altbaus in gewachsener Lage von Sendling. Sie überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, viel Helligkeit sowie eine angenehme Raumhöhe von ca. 2,5 m in Verbindung mit ausgewählten Ausstattungsdetails.

Die Wohnfläche von 88,66 m² verteilt sich auf einen großzügigen Wohnbereich, zwei weitere Zimmer und ein zusätzliches kleines Zimmer, das sich optimal als Büro, Gästezimmer oder ruhigen Rückzugsbereich nutzen lässt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer mit Fenster sowie einer separaten Küche. Von dieser aus gelangt man auf den Balkon in Süd-West-Ausrichtung mit angenehmer Nachmittag- und Abendsonne.

Der unverbaubare Ausblick nach allen drei Seiten unterstreicht das offene und luftige Wohngefühl der Wohnung.

Ein besonderes Highlight ist der Kaminofen im Wohnbereich, der insbesondere in den kälteren Monaten für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt.

Die Wohnung ist sehr gepflegt, renoviert und wurde laufend instandgehalten. Sie kann im aktuell bewohnten Zustand besichtigt werden. Dies ermöglicht einen realistischen Eindruck von Raumwirkung und Nutzungsmöglichkeiten. Die Eigentümer ziehen spätestens bis Ende Juli 2026 in ein neues Eigenheim, sodass die Wohnung ab diesem Zeitpunkt unmöbliert zur Verfügung steht. Ein früherer Übergabetermin ist nach individueller Absprache möglich.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei von privat.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine stimmige Kombination aus langlebigen Materialien, funktionalen Lösungen und klassischen Altbaudetails.

Sie verfügt über hochwertige Vollholztüren, die den klassischen Charakter des Altbaus unterstreichen und für eine wertige Innenraumgestaltung sorgen. Bis auf die verglaste Küchentür wurden alle Türen 2023 abgeschliffen und neu lackiert.

Die Fenster sind als moderne Holz-Aluminium-Konstruktionen ausgeführt, die eine warme Wohnatmosphäre im Innenbereich mit einer wartungsarmen und langlebigen Außenhülle verbinden. Dies sorgt für eine zeitgemäße Kombination aus Wohnkomfort und Funktionalität. Die Fenster sowie die Fensterbänke wurden im Jahr 2024 fachgerecht überarbeitet und neu lackiert. Ergänzend sind an mehreren Fenstern praktische Fliegennetzrollos angebracht.

In den Wohn- und Schlafräumen ist ein heller Fertigparkettboden aus Eiche verlegt, der den Räumen eine warme und zeitlose Wohnatmosphäre verleiht. Flur- und Küchenboden sind mit pflegeleichten Vinylplanken ausgestattet, die sich im Alltag als robust und unempfindlich bewährt haben und zugleich für einen harmonischen Übergang zwischen den Bereichen sorgen.

Das Badezimmer wurde 2016 komplett renoviert, ist elegant gefliest und verfügt über ein Fenster, eine Dusche, ein WC, ein Eckwaschbecken sowie einen Eckspiegelschrank. Aufgrund der durchdachten Raumaufteilung findet hier zusätzlich auch die Waschmaschine ihren Platz, ohne den Raum zu überladen.

Der Kaminofen stellt einen zentralen Wohnakzent dar und sorgt insbesondere in den kälteren Monaten für eine angenehme und behagliche Wohnatmosphäre. Die bodenbündig in den Parkettboden eingelassene Funkenschutzplatte stellt ein funktionales und zugleich dezent integriertes Detail dar.

Zur Wohnung gehört ein separater trockener Kellerraum mit 7 m² Nutzfläche.

Ergänzend stehen den Bewohnern mehrere gemeinschaftlich genutzte Fahrradkeller sowie ein großzügiger Hinterhof zur Verfügung.

Die Einbauküche wird im Rahmen des Verkaufs nicht mit veräußert.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Kamin

Lage

Die Wohnung befindet sich in einem laufend instandgehaltenen Mehrfamilienhaus aus der Vorkriegszeit mit solider Bausubstanz und gewachsener Nachbarschaft.

Die Lage im Münchner Stadtteil Sendling zeichnet sich durch ein urbanes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Schulen sowie öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar. Der nahegelegene Südpark sowie der Sportverein MTV bieten in wenigen Gehminuten vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten.

Das Umfeld ist verkehrstechnisch gut angebunden, wodurch eine zügige Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Stadtteile gewährleistet ist.

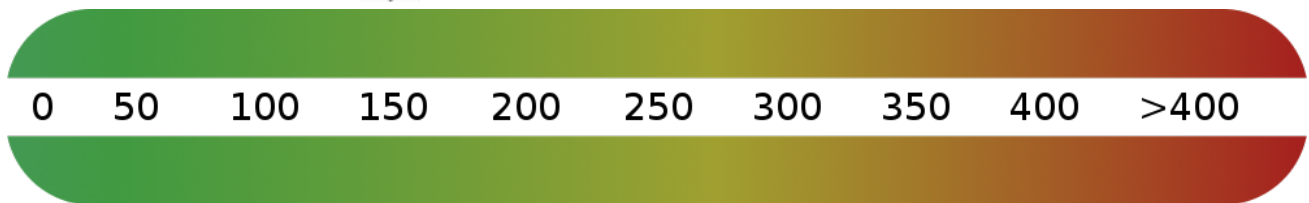
Die Wohnung selbst ist innerhalb des Gebäudes zur verkehrsabgewandten Seite ausgerichtet und profitiert dadurch von einer angenehmen Wohnsituation mit gutem Lichteinfall und freiem Ausblick.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	151,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Ausblick

Exposé - Galerie



Balkon



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Büro

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Hauseingang / Treppenhaus



Außenansicht auf das Gebäude

Exposé - Galerie

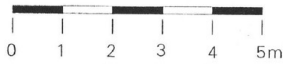
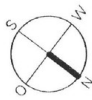


Außenansicht auf das Gebäude

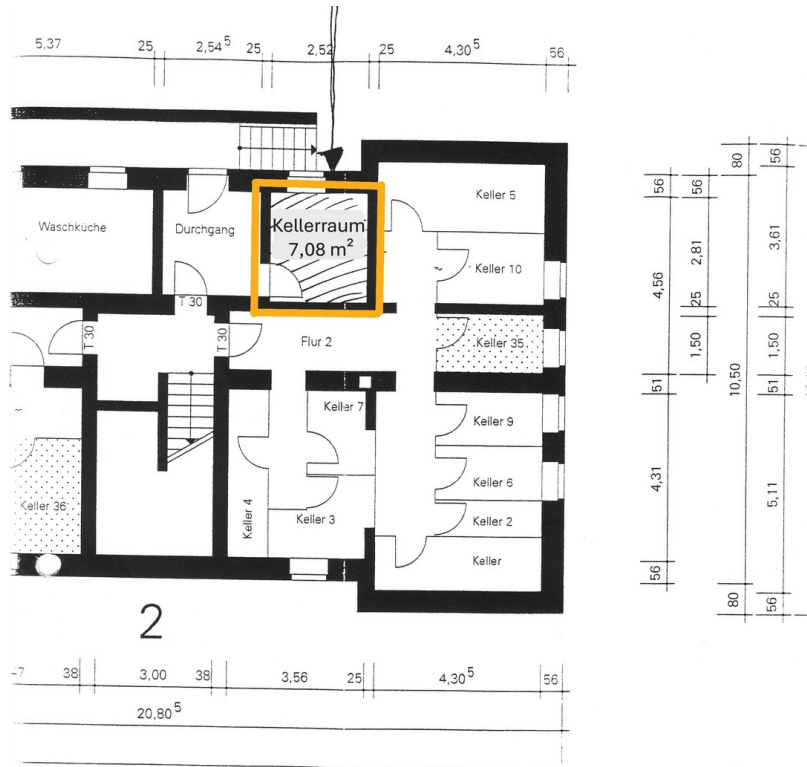


Balkon zum Abend

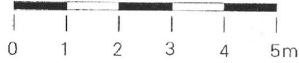
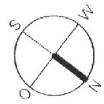
Exposé - Grundrisse



Flur Nr 9065/5 - Holsteiner Straße 2 - 3. Obergeschoss



Exposé - Grundrisse



Flur Nr 9065/5 - Holsteiner Straße 2 - 3. Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

