

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Charmante 2-Zimmer-Wohnung in München-Sendling-Westpark - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-461493

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **489.000 €**

81373 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,37 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	355 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese charmante und gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Hochparterre eines soliden Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962 vereint ruhiges Wohnen mit urbaner Bestlage im geschätzten Münchner Südwesten. Die Wohnung bietet auf 60 m² einen durchdachten Grundriss in durchgängiger Süd-West-Ausrichtung, mit Wohn- und Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Diele, Abstellkammer sowie einer einladenden Loggia.

Wohnzimmer, 22,57 m²: Der zentrale Lebensmittelpunkt der Wohnung mit Blick ins Grüne und direktem Zugang zur Loggia.

Schlafzimmer, 15,50 m²: Ein ruhig gelegener Rückzugsort mit großzügiger Stellfläche und Blick ins Grüne.

Küche, 6,18 m²: Eine separate Küche mit Fenster und individuellen Gestaltungsmöglichkeiten, perfekt für Kochliebhaber.

Badezimmer mit WC, 3,84 m²: Praktisches Badezimmer mit WC und Handtuchheizkörper, funktional ausgestattet für den täglichen Bedarf.

Diele, 8,03 m²: Ein großzügiger Eingangsbereich, der alle Räume harmonisch erschließt und optional zusätzliche Stellfläche bietet.

Abstellkammer, 1,65 m²: Ein unverzichtbarer Pluspunkt für Ordnung und Stauraum innerhalb der Wohnung.

Loggia, 5,20 m² (50 % = 2,6 m² Wohnfläche): Ein geschützter Außenbereich, der die Wohnqualität nicht nur in den Sommermonaten erheblich steigert.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, parkähnliche Gartenanlage auf der Südwestseite des Anwesens. Sie wurde erst kürzlich liebevoll neugestaltet und mit attraktiven Pflanzen wie Sommerflieder und Glanzmispeln aufgewertet. Den Eigentümern steht dieser grüne Rückzugsort zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Zur Wohnung gehört ein eigener, geräumiger Kellerraum. Zusätzlichen Komfort bieten praktische Gemeinschaftseinrichtungen wie eine Waschküche mit eigenem Stellplatz und Stromanschluss, ein separater Trockenraum sowie ein Fahrradkeller.

Ausstattung

Die Immobilie überzeugt durch eine grundsolide Bauweise: 30 cm starke Ziegelaußenwände und Stahlbetondecken gewährleisten eine hervorragende Substanz. Für ein ruhiges und behagliches Wohnklima sorgt der in den Wohnräumen verbaute schall- und wärmeisolierende schwimmende Estrich gemäß DIN Norm.

Böden: Laminat in Holzoptik in Wohn- und Schlafräumen, Natursteinfliesen in der Küche

Küche: Einbauküche vorhanden; ausgestattet mit Cerankochfeld und Backofen

Fenster: Zweifach isolierverglaste Fenster (1996 erneuert), die zu einem verbesserten Wärme- und Schallschutz beitragen.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Nutzung: Gemäß Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ist neben dem reinen Wohnen auch die Nutzung für Zwecke eines freien Berufes zulässig, sofern keine unzumutbaren Belästigungen für andere Bewohner entstehen.

Unterlagen: Eigentümerversammlungsprotokolle seit 2021 liegen digital vor und werden ernsthaften Interessenten zur Einsicht bereitgestellt.

Mir ist bewusst, dass der Erwerb einer Immobilie mit vielen Fragen und Überlegungen verbunden ist. Daher lege ich großen Wert auf Transparenz und stehe allen Interessenten für Rückfragen jederzeit gerne zur Verfügung. Ich freue mich über Ihr Interesse und auf den Austausch mit Ihnen.

Lage

Diese attraktive Eigentumswohnung befindet sich in einer der begehrtesten und beständigsten Wohnlagen des Münchner Südwestens, im Stadtteil Sendling Westpark. In einer Seitenstraße ganz in der Nähe des Westparks gelegen, zeichnet sich das Objekt durch eine wertige, entspannte Wohnlage mit idealer Stadtnähe aus:

Die Umgebung bietet überaus attraktive, fußläufig erreichbare Naherholungsmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants sowie diverse Arztpraxen unterschiedlicher Fachrichtungen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar, was den Standort zusätzlich besonders alltagsfreundlich und komfortabel macht.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist exzellent. Die nächste U Bahnhaltestelle (U6) liegt nur drei Gehminuten entfernt und ermöglicht eine schnelle und bequeme Verbindung direkt ins Herz der Münchner Innenstadt (Marienplatz, Universität, Schwabing).

Über den Mittleren Ring sind die Autobahnen A95, A96 sowie der Autobahnring A99 in kurzer Fahrzeit erreichbar, sodass Ziele in und um München zügig angefahren werden können - ideal für Pendler und Ausflüge in die Region.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Wohnen (Einrichtungsbsp. KI)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafen (Einrichtungsbsp. KI)

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



Flur



Blick von der Loggia

Exposé - Galerie

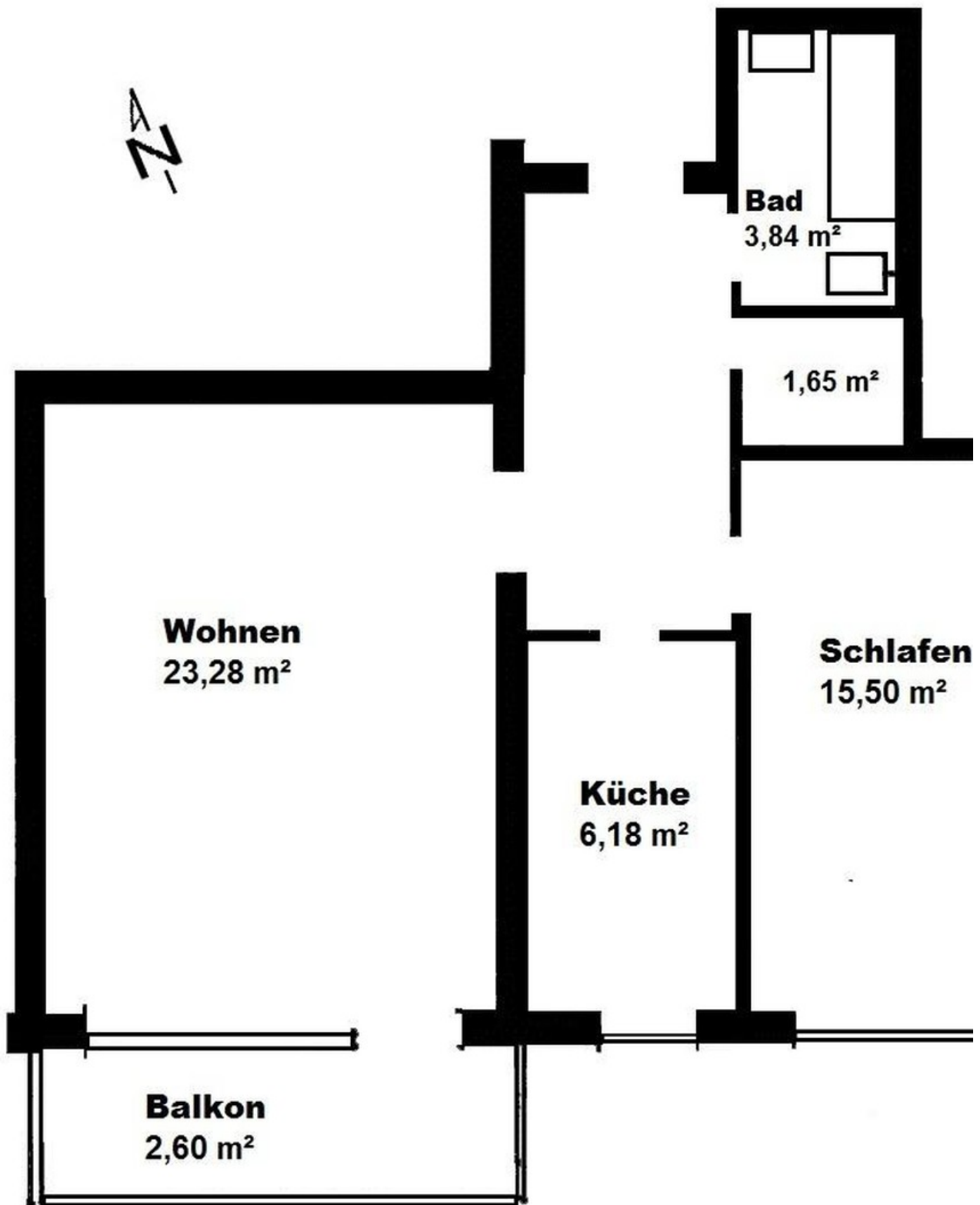


Blick von der Loggia



Garten

Exposé - Grundrisse



Grundriss