

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Nähe Waldfriedhof: Möblierte 2-Zimmer Wohnung, ruhige Lage m. Terrasse - von Privat (o.M.)



Objekt-Nr. **OM-465919**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **348.000 €**

Ansprechpartner:
Wolfgang Hogrefe

Schongauerstraße 35
81377 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.09.2026
Zimmer	2,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	41,00 m ²	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Preis Garage/Stellpl.	17.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	273 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und kleinem Garten bietet eine Wohnfläche von 41 Quadratmetern (vormittags und nachmittags Sonne). Sie befindet sich im Erdgeschoss eines 1983 erbauten Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen, Kellerabteilen, Waschküche, Trockenraum und Tiefgarage. Sie ist barrierefrei zugänglich und überzeugt durch einen funktionalen Grundriss. Die letzte Renovierung war 2023/2024.

This 2-room apartment, featuring a terrace and a small garden (sun in the morning and afternoon), offers 41 square meters of living space. It is located on the ground floor of a 12-unit apartment building (built in 1983) that includes storage units, laundry room, drying room and underground garage. The unit offers barrier-free access and boasts a functional layout.

Ausstattung

Der Zustand der Immobilie präsentiert sich als gepflegt und weist eine solide Ausstattung auf. Die Wohnung ist derzeit "löffelfertig" möbliert und bezugsfertig (Inventar kann übernommen werden). Beheizt wird das Objekt über eine Zentralheizung. Badezimmer mit Badewanne und beheizbarem Handtuchhalter. Die letzte Renovierung erfolgte in 2023/24 (Neuer Boden, neue Kunststoff-Fenster (WERU 3-fach Verglasung), Lüftungssystem hygrostatisch gesteuert, Gas-Zentralheizung Neu in 2023).

The property is well-maintained and features solid fixtures and fittings. It is currently fully furnished—down to the cutlery—and ready for immediate occupancy (existing inventory can be taken over). The property is heated via a central heating system. Bathroom with bathtub and heated towel rail. Recent renovations carried out in 2023 included new flooring (Laminat), new windows (WERU triple glazing), a hygrostat-controlled ventilation system, and updates to the central heating.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

Besichtigungstermine nicht vor Ende Juli möglich.

Viewings are not possible until the end of July.

Lage

Die Adresse in Sendling-Westpark bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch U-Bahn und Buslinien: Linie U6, Haltestelle Holzapfelkreuth (7 Minuten zu Fuß), Bus: Linien 151, 160, 167, 268, 51, 54 und N40, Haltestelle Waldfriedhof (3 Minuten zu Fuß). Die Infrastruktur ist durch eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums und nahegelegene Grünflächen wie den Westpark geprägt. Wohnen in München Sendling-Westpark

Einkaufsmöglichkeiten: Apotheke, Bäcker, Getränkeshändler, Obst- und Gemüsehändler, Reinigung, Supermarkt, Waschsalon

Essen und Trinken: Restaurants, Pizzeria, Café, Biergärten, Kneipen..

This location in Sendling-Westpark offers excellent public transport connections via U-Bahn and bus lines: U6 line, Holzapfelkreuth stop (7-minute walk); bus lines 151, 160, 167, 268, 51, 54, and N40, Waldfriedhof stop (3-minute walk). The area is characterized by good access to the city center and proximity to green spaces such as Westpark. Living in Munich Sendling-Westpark

Shopping: Pharmacy, bakery, beverage store, fruit and vegetable shop, dry cleaner, supermarket, laundromat

Food and drink: Restaurants, pizzeria, café, beer gardens, pubs ..

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	121,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht



Hausansicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer/ Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Terrasse/ Garten

Exposé - Galerie



Terrasse/ Garten



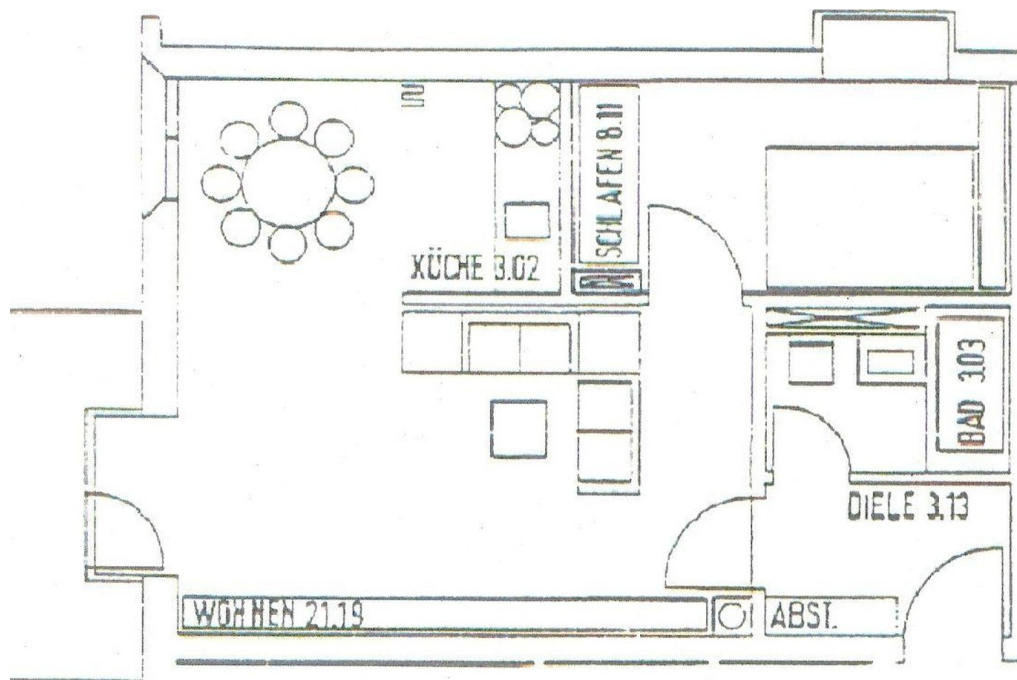
Umgebung

Exposé - Galerie



Umgebung

Exposé - Grundrisse



Grundriss