

# Exposé

## Wohnung in München

### Provisionsfrei: Ruhige 3-Zimmer-Wohnung im Grünen in Sendling-Westpark



Objekt-Nr. OM-467303

#### Wohnung

Verkauf: **642.899 €**

Ansprechpartner:  
Herr Martel

Klingerstrasse, 34  
81369 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	363 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Von allen Wohnräumen einschließlich der Küche genießt man einen Blick ins Grüne. Die grüne Umgebung schafft eine ruhige Atmosphäre und trägt auch an heißen Sommertagen zu einem komfortablen Raumklima bei.

Das Landhausdielenparkett aus Eiche verleiht der gesamten Wohnung eine besondere Atmosphäre. Es wurde durchgehend in allen Räumen verlegt und sorgt für ein harmonisches Gesamtbild.

Die Wohnung überzeugt durch ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten: Sie eignet sich hervorragend für eine kleine Familie und bietet zugleich interessante Perspektiven für Kapitalanleger, etwa durch eine Vermietung als Wohngemeinschaft zur Renditeoptimierung.

Die helle freundliche Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich im zweiten Obergeschoss (mit Lift) in absolut ruhiger Innenhoflage. Der Wohn-, Essbereich mit Südbalkon, ist nach Süden und Westen ausgerichtet

Das Schlafzimmer ist ebenfalls nach Süden ausgerichtet. Die Fensterfronten, sowie die weitläufigen Abstände zur Nachbarschaftsbebauung sorgen für eine helle und freundliche Wohnstimmung.

Das geräumige Bad ist mit Waschbecken, WC, einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Das Gäste Bad verfügt über Waschbecken, WC und Dusche .

Das helle Kinderzimmer erfreut durch seinen vorteilhaften Grundriss und verfügt ebenfalls über eine Ausrichtung zum Innenhof.

Die freundliche Diele bietet Platz für einen Einbauschränk als zusätzlichen Stauraum. Fener ist ein kleiner Abstellraum vorhanden.

Diese Wohnung ist mit einer Klingelanlage sowie mit elektrischem Türöffner für die Hauseingangstüre ausgestattet.

Zusätzlich gehört zu der Wohnung ein Kellerabteil und ein abschließbarer TG-Einzelstellplatz (komplett renoviert)

## Ausstattung

Wohnung befindet sich im 2.OG. und hat einen kleinen Garten mit Terrasse sowie drei Zimmer mit einer Wohnfläche von ca. 77 qm.

Die Ausstattung

- Südbalkon
- Tageslichtküche, incl. hochwert. Einbaugeräte
- zwei Badezimmer, Waschmaschinenanschluss
- Klingel- u. Gegensprechanlage mit elektr. Türöffner
- Neue Fenster, 2011, Heizungsanlage, 2014
- Personenaufzug
- großer Keller mit ca. 7,5 m<sup>2</sup> Fläche
- TG-Einzelstellplatz, abschließbar in Gitterbox
- Fahrradabstellraum
- Wasch- / Trocknerraum m. Münzwaschmaschinen

## Ausstattung Einbauküche

Einbauküche mit Küchengeräten der Marke Siemens verfügt über eine Geschirrspülmaschine, Ceranfeld extra, Backofen, freistehender Kühlschrank und Waschmaschine ist im Kaufpreis enthalten.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Wohnung ist nicht vermietet, leer und ab sofort verfügbar.

Die Wohnung wurde bis Ende Mai 2026 1655€ pro Monat vermietet + 265€ NK.

Die Wohnung wird privat und ohne Makler verkauft und kann nach Vereinbarung frei übergeben werden.

## **Lage**

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Sowohl der öffentliche Nahverkehr als auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ermöglichen kurze Wege in alle Richtungen.

Über die U6 ab Partnachplatz ist der Marienplatz in rund 10 Minuten erreichbar.

Der Verkehrsknotenpunkt Harras mit Anschluss an die S-Bahn-Linie S7 sowie die Regionalbahnen BRB und BOB ins Voralpenland befindet sich nur zwei Bushaltestellen entfernt oder 10 Minuten Gehzeit.

Mehrere Buslinien, darunter auch Nachtbusse, verkehren direkt am Partnachplatz. Über den nahegelegenen Mittleren Ring sind die Autobahnen Richtung Lindau, Garmisch-Partenkirchen und Salzburg in wenigen Fahrminuten erreichbar.

U6 Partnachplatz Haltestelle 4 Minuten Gehzeit.

U6 und BRB Harras 10 Minuten Gehzeit

Bäckerei 3 Minuten Gehzeit

Rewe 3 Minuten Gehzeit

Lidl und dm drogerie 7 Minuten Gehzeit

Apotheke 2 Minuten Gehzeit

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	170,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer leer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer möbliert



Schlafzimmer leer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer möbliert



Kinderzimmer leer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer möbliert



Küche



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Hof

# Exposé - Grundrisse



## Flächenaufstellung

Zimmer	voll	Wohnfläche			Nutzfläche
		zu 1/2	zu 1/3	zu 1/4	
Wohnen	22,33				
Eltern	12,48				
Kind	14,62				
Küche	5,40				
Bad 1	4,17				
Bad 2	2,50				
Abstellraum	1,01				
Balkon		7,60			
Flur	10,42				

**Wohnfläche Gesamt** 76,73 **Nutzfläche Gesamt** 3,80

Grundriss