

# Exposé

## Wohnung in München

**Echte Fotos! Lichtdurchflutete 3-Zi.-Wohnung mit Südbalkon & grünem Innenhof in Top-Lage**



Objekt-Nr. OM-471407

### Wohnung

Verkauf: **689.000 €**

Ansprechpartner:  
Herr Grohmann

81369 München  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	83,10 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	466 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Alle Fotos im Inserat bilden zu 100 % die reale Wohnung ab – ohne KI-Animation! Sie erwartet vor Ort die einladende Atmosphäre, die Sie auf den Bildern sehen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - Ein Wohngefühl der Extraklasse!

Diese großzügige und optimal geschnittene 3-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf ca. 83 m<sup>2</sup> modernen Wohnkomfort, der wirklich keinerlei Wünsche offen lässt. Die Immobilie wurde mit höchstem Qualitätsanspruch und viel Liebe zum Detail kernsaniert und entspricht absoluten Neubaustandards – hier erwartet Sie ein makellooses Zuhause.

Dank der hervorragenden Raumaufteilung und der großen Fensterflächen präsentieren sich alle Räume außergewöhnlich hell und einladend. Ein absolutes Highlight ist das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum sonnigen Südbalkon, der den Wohnraum perfekt ins Freie erweitert. Alle weiteren Zimmer sind komplett in den grünen, hellen Innenhof ausgerichtet, was Ihnen eine wunderbare Ruhe inmitten der Stadt garantiert.

Sowohl ein großes Kellerabteil als auch ein Dachboden runden das Komplettangebot ab.

Der Verkauf erfolgt von Privat, daher fällt keine Maklergebühr an.

## Ausstattung

Bei der Sanierung wurde größter Wert auf hochwertige Materialien und eine moderne Ästhetik gelegt. Die Wohnung präsentiert sich optisch und technisch auf Neubauniveau:

- Böden & Wände: Edles, vollverklebtes Echtholz-Parkett sorgt für eine warme und exklusive Atmosphäre. Alle Wände wurden aufwendig in Q3-Qualität glatt gespachtelt und malerfertig vorbereitet.
- Lichtkonzept: Stilvoll abgehängte Decken mit integrierten LED-Spots schaffen in der gesamten Wohnung eine perfekte, moderne Ausleuchtung.
- Elektrik: Die gesamte Elektrik wurde vollständig saniert und neu verlegt. Ausgestattet ist das System nach aktuellem Standard mit modernster Sicherheitstechnik (inkl. zwei FI-Schutzschaltern) sowie hochwertigen Schaltmodulen von Busch-Jaeger.
- Wellness-Bad & Gäste-WC: Das Badezimmer wurde komplett saniert und als Wohlfühloase gestaltet – ausgestattet mit einer entspannenden Badewanne, einer modernen Regendusche und einem praktischen Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein separates Gäste-WC, was den Wohnkomfort im Alltag perfekt abrundet. Für eine cleane Optik sorgen zudem moderne Unterputz-Wasserzähler.
- Türen & Heizung: Sämtliche Innentüren sowie alle Heizkörper wurden durch moderne, neue Modelle ersetzt und runden das makellose Gesamtbild ab.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Sendling. In der direkten Umgebung sorgen charmante Cafés und Restaurants für ein lebendiges Viertelgefühl. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs – von Supermärkten bis zu Bäckereien – sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Anbindung ist erstklassig: Die U-Bahn-Station Partnachplatz liegt nur wenige Gehminuten entfernt und bringen Sie direkt in die Innenstadt. Zudem bietet der schnell erreichte Mittlere Ring eine perfekte Verbindung zu den Autobahnen ins Umland.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	122,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI



Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI



Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI



Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI



Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI



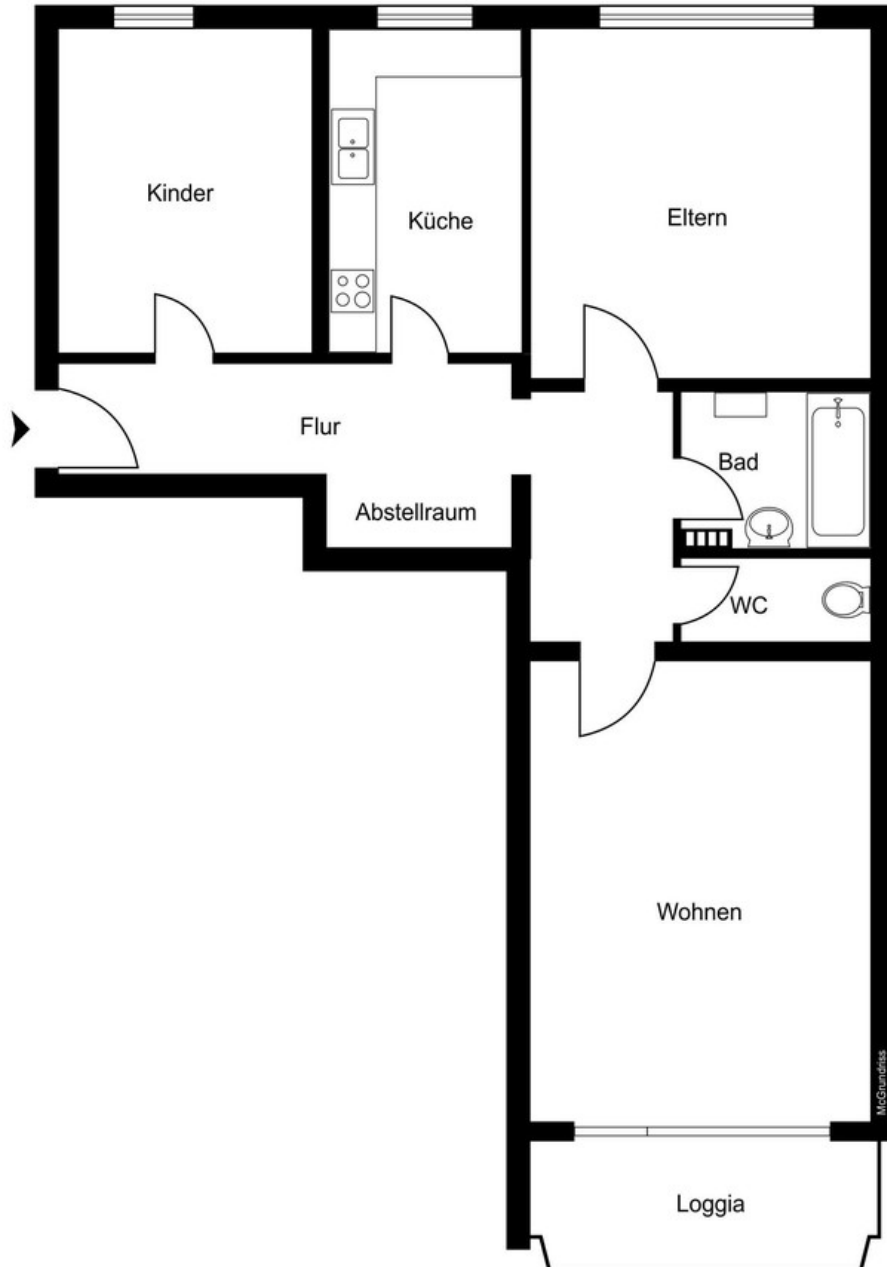
Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Galerie



Reale Fotos - keine KI

# Exposé - Grundrisse



Grundriss