



81379 München

Helles Wohnen ganz oben - Maisonette mit Balkon, München - Sendling



395.000 €

Kaufpreis

54,2 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	54,2 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	Ab sofort
Gruppennummer	8

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1988
Energieverbrauchskennwert	123,20

Zustand

Baujahr	1988
Zustand	teil- /



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Küche

Einbauküche ✓



Beschreibung

Die Wohnanlage

- Die Wohnanlage: Ein Rückzugsort im Münchner Alltag – die gepflegte Anlage mit ihrem grünen Innenhof lädt zum Durchatmen und Verweilen ein
- Die markante Wohnanlage mit ihren klaren Linien und den rot-weißen Balkonen fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein und überzeugt durch ihre gepflegte, solide Bauweise
- Baujahr 1988
- Kellerabteil inklusive
- Heizung: Elektro-Heizung mit Strom-Mix, energieeffizient, unabhängig von fossilen Brennstoffen und ohne CO² Steuer
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

Die Wohnung:

- Maisonette 5. Obergeschoss + Dachgeschoss mit neuwertigem Aufzug
- 2-Zimmer-Wohnungen zählen in München zu den begehrtesten Wohnformen – kompakt, praktisch und nachgefragt
- Kellerabteil inklusive
- Wohnfläche ca. 54,20 m²
- Neuwertiger Parkettboden 2022 – Eiche geölt
- Wohnung ist 2022 renoviert worden
- Bezugsfrei ab sofort

Der Wohnbereich:

- Lichtdurchflutet und offen – dieser Wohnbereich lädt dazu ein, die Tür zum Balkon zu öffnen und den Blick ins Grüne zu genießen
- Moderne und offene Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein – ideal für gesellige Kochabende
- Tolle Einbauküche auf Wunsch
- Fließender Übergang zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und machen diesen Bereich perfekt für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Freunden

Der Balkon:

- Der geräumige Balkon vermittelt Dachterrassen-Feeling und bietet einen herrlichen Ausblick über die Umgebung

Das Schlafzimmer:

- Das Schlafzimmer auf der oberen Ebene bietet ungestörte Privatsphäre, ohne Nachbarn darüber

Das Badezimmer:

- Stilvolles & modernes Badezimmer zum Wohlfühlen
- Vorhandene Regendusche bietet einen breitflächigen und angenehmen Wasserstrahl
- Harmonische Kombination aus modernen Fliesen, Glas und stilvollen Armaturen verleihen dem Raum eine schöne Atmosphäre
- Walk-in Dusche (ebenerdig)

Der Eingangsbereich & Abstellraum:

- Platz zum Ankommen
- Praktischer Abstellraum mit Fenster

Praktisches & Nützliches:

- Fahrradraum

Renovierungen 2022:



- Parkettboden Eiche geölt
- Stilvolle & moderne Einbauküche mit wertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

Sonstiges:

- Kompetente & zuverlässige Hausverwaltung: Constantis GmbH Chiemgauerstraße 114, 81549 München
- Rücklagen zum 31.12.2024: 89.584,25 EUR Anteilig: 4.388,69 EUR

Energetische Werte:

- B, Strom-Mix, 68,4 kWh, Klasse B, Bj. 1989

Fazit: Wer eine helle 2-Zimmer- Maisonette-Wohnung ganz oben sucht, Wert auf einen schönen Balkon, eine gepflegte Wohnanlage und die zentrale Lage in Sendling legt, hat hier die perfekte Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Mitten in Obersendling – dort, wo charmante Alt-Münchner Tradition auf pulsierendes Stadtleben trifft, zwischen grünen Oasen, Isarnähe und lebendiger Nachbarschaft
- 81379 München
- Charme des gewachsenen Viertels, als auch die Dynamik eines wandelnden Stadtteils
- Grüne Oasen – Isarauen, Flaucher und Südpark schnell erreichbar
- Vielfältige Gastronomie – vom gemütlichen Café bis zum bayerischen Wirtshaus
- Urban & entspannt – das Beste aus Stadtleben und Erholung vereint
- Super gelegen in allen Richtungen
- Mit dem Fahrrad in 5 Minuten an der Isar und in 15 Minuten in die Stadtmitte
- Bushaltestelle 136 direkt vor der Haustüre
- 400 m zur U-Bahn Haltestelle Obersendling U3
- 600 m zur S-Bahn Haltestelle Siemenswerke
- In 25 Minuten zum Starnberger See
- Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf in direkter Nähe

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

















