

81369 München

Hochwertiges Altbau-Highlight in Isarnähe

-

Ruhig gelegen mit optimaler Anbindung



Kaufpreis

898.000 €

Wohnfläche

94,72 m²

Zimmer

3,5

Ihr Ansprechpartner

Graf Immobilien GmbH

James Winter

089 66 67 68 90

info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	98,13 m ²
Wohnfläche	94,72 m ²
separate WCs	1
Zimmer	3,5
Gesamtfläche	98,13 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	2

Preise & Kosten

Hausgeld	354 €
Kaufpreis	898.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. 19 % gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Gebäudeart	Wohngebäude
------------	-------------

Zustand

Baujahr	1901
Zustand	modernisiert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Parkett
Kamin	ja
Küche	Einbauküche
Gäste-WC	ja
Fahrradst. Personen-Fahrradst.	
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
unterkellert	JA
Ausstattungs-Kategorie	GEHOBEN

Objekt-Titel

Hochwertiges Altbau-Highlight in Isarnähe

-

Ruhig gelegen mit optimaler Anbindung

Lage-Beschreibung

Die Immobilie befindet sich im beliebten Münchner Stadtteil Sendling. Der gewachsene Stadtteil im Süden Münchens verbindet urbanes Leben mit einer angenehmen Wohnqualität und bietet gleichzeitig kurze Wege zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Lebens. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zu den weitläufigen Grünflächen entlang der Isar, die der Lage einen hohen Freizeitwert verleihen.

Für den täglichen Bedarf steht in der Umgebung ein vielseitiges Angebot zur Verfügung. Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar. Auch Kindergärten und weitere Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung.

Online-ID:
KAKTURGD

Objekt-Nr.:
8346-JW



immostar.de

...suchen, finden, einziehen.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Der S-Bahnhof Mittersending ist schnell erreichbar und bietet eine gute Anbindung an das Münchner S-Bahn-Netz. Darüber hinaus ermöglicht die Nähe zum Mittleren Ring eine schnelle Verbindung in die verschiedenen Stadtteile Münchens sowie zu den überregionalen Verkehrsachsen. Auch die Münchner Innenstadt ist mit dem öffentlichen Nahverkehr gut und unkompliziert erreichbar.

Für Erholung und Freizeit bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der näheren Umgebung. Der Sendlinger Park liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein. Ein weiteres Highlight ist die Nähe zur Isar und zum Flaucher. Die weitläufigen Isarauen, Spazierwege und Grünflächen bieten einen hohen Erholungswert und machen die Umgebung besonders attraktiv für Naturliebhaber und Freizeitsportler.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus urbaner Infrastruktur, sehr guter Verkehrsanbindung und vielfältigen Möglichkeiten zur Naherholung. Die Nähe zum Sendlinger Park, zur Isar und zum Flaucher macht den Standort dabei zu einer besonders attraktiven Wohnlage im Münchner Süden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1901, Sanierung 2013
- denkmalgeschütztes Gebäude
- Personenaufzug vorhanden (nicht barrierefrei)
- Gas-Etagenheizung (2013)
- Holzkaminofen im Essbereich
- Eichen-Fischgrätparkett in allen Wohnräumen
- hell gefliestes Tageslichtbad
- Walk-In-Dusche, Badewanne, Bidet, WC und Waschbecken
- separates, helles Gäste-WC
- Leicht-Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- weiße Kassetten Türen
- großer Balkon zum ruhigen Innenhof
- bis zu 2,84 m hohe Decken
- moderne Holzfenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- eigenes Kellerabteil

Objektbeschreibung

Dieses Altbau-Juwel mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² befindet sich in einem altherwürdigen, denkmalgeschützten Wohnhaus im beliebten Mittersending. Die im 2. Obergeschoss gelegene Wohnung brilliert vor allem durch ihren großzügigen Schnitt und die helle Wohnatmosphäre.

Den Wohnungseingang erreichen Sie durch das klassische Treppenhaus sowie über den 2013 eingebauten Personenaufzug. Durch die Wohnungstür gelangen Sie direkt in die gut nutzbare Diele, die fast alle Räume miteinander verbindet.

Auf der linken Seite des Flurs befinden sich das Gäste-WC sowie das äußerst großzügige Tageslichtbadezimmer. Ausgestattet mit einer Walk-In-Dusche, einer separaten Badewanne, einem WC sowie einem Bidet werden hier alle Wünsche erfüllt. Auch beherbergt das Badezimmer die 2013 eingebaute Gas-Etagenheizung.

Der nebenliegende Koch-/Essbereich verfügt über einen Holzkaminofen sowie die hochwertige Einbauküchenzeile des renommierten Herstellers Leicht. Sie beinhaltet sämtliche Elektrogeräte wie einen Geschirrspüler, eine Waschmaschine mit Trocknerfunktion, eine Kühl-/Gefrierkombi, ein Induktionskochfeld sowie einen Backofen. Mit Ausrichtung zum ruhigen Innenhof erreichen Sie von hier aus den großen Balkon, der zu entspannten Aufhalten einlädt.

Auf der anderen Seite des Küche besteht ein Durchgang in das Arbeitszimmer, welches sich auch gut als großzügiger Essbereich oder Schlafzimmer nutzen ließe.

Durch eine elegante Flügeltür erreicht man von hier aus das Wohnzimmer, welches ebenfalls vom Flur aus zu betreten ist.

Ähnlich groß und ideal möblierbar, rundet das Schlafzimmer das Raumangebot ab. Der hier verbaute, unauffällige Kleiderschrank bietet viel Stauraum.

Alle drei Zimmer verfügen über eine helle Süd-Ausrichtung, wobei die gesamte Wohnung durch 2,84 m hohe Decken und große Fensterflächen ein einladend helles Raumklima schafft.

Das Fischgrätparkett und die Kassettentüren verleihen der Immobilie trotz Ihrer Sanierung im Jahr 2013 einen originalgetreuen Altbaucharme.

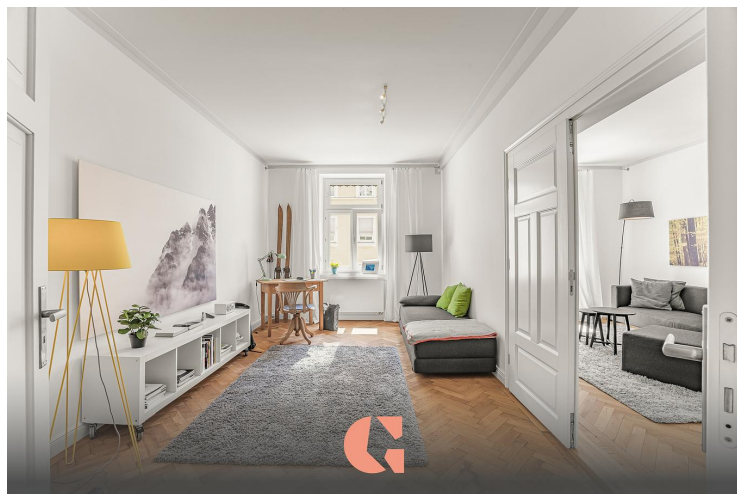
sonstige Angaben

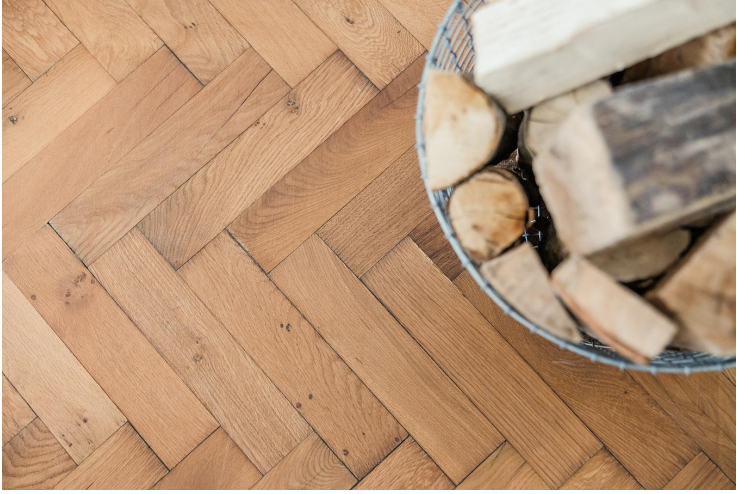
Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen









GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 00
M +49 173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de