

**81373 München**

# Phantastisches Apartment im begehrten Sendling - sofort bezieh- oder vermietbar!



Kaufpreis

**199.900 €**

Wohnfläche

**28,79 m²**

Zimmer

**1**

**Ihr Ansprechpartner**

**Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

08801914852

info@flemmer-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                          |          |
|--------------------------|----------|
| Nutzfläche               | 31 m²    |
| Wohnfläche               | 28,79 m² |
| Zimmer                   | 1        |
| Balkone / Terrassen      | 1        |
| Badezimmer               | 1        |
| Schlafzimmer             | 1        |
| Balkon / Terrassenfläche | 4,62 m²  |

## Preise & Kosten

|                     |                                                 |
|---------------------|-------------------------------------------------|
| Hausgeld            | 477 €                                           |
| Kaufpreis           | 199.900 €                                       |
| Aussen- Courtag e   | 3,57% inkl. MwSt.aus dem beurkundeten Kaufpreis |
| Courtage -Hinweis   | 3,57% inkl. MwSt.aus dem beurkundeten Kaufpreis |
| provisionspflichtig | ja                                              |

## Zustand

|                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| Baujahr               | 1964                  |
| Zustand               | teil- / vollrenoviert |
| letzte Modernisierung | 2026                  |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Wertklasse           | B           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| gültig bis           | 04.10.2028  |
| Ausstelldatum        | 2018-10-05  |
| Endenergiebedarf     | 62.1        |
| Primär-Energieträger | Öl          |

## Ausstattung

|                        |                    |
|------------------------|--------------------|
| Bad                    |                    |
| Bodenbelag             | Laminat            |
| Küche                  | Einbauküche        |
| Fahrstuhl              | Personen-Fahrstuhl |
| Befeuerung             | Öl                 |
| Heizungsart            | Zentralheizung     |
| Ausstattungs-Kategorie | STANDAR            |

## Objekt-Titel

Phantastisches Apartment im begehrten Sendling - sofort bezieh- oder vermietbar!

## Lage-Beschreibung

.....  
Online-ID:  
TFFUAWEH  
.....

Objekt-Nr.:  
134131376  
.....



**vr-wohnen.de**  
Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken

München zählt zu den beliebtesten Städten der Welt. Die Isarmetropole punktet mit ihrem einzigartigen Mix aus Tradition und Moderne, Großstadtleben und herrlicher Natur. Diese typische Mischung charakterisiert auch den Stadtteil Sendling. Das traditionsreiche Viertel hat sich zum gefragten Wohnstandort entwickelt - und das aus gutem Grund. Eine dichte Infrastruktur, vielfältige Freizeitangebote und Naherholungsgebiete mit großen Naturflächen prägen diesen sehr begehrten Stadtteil. Wer hier lebt, genießt alle Vorzüge des städtischen Lebens. In nur wenigen Geh-Minuten sind von dieser Wohnung aus gleich mehrere Supermärkte, Metzger, Bäcker und Ärzte und auch die U-Bahn-Haltestelle "Partnachplatz" (U6) erreichbar - Selbiges gilt auch für Bus, Tram und den nahen Harras.

Ein weiteres Plus bietet die herrlich grüne Umgebung: Ganz in der Nähe liegen der Südpark, der Hinterbrühl Park und das schöne Isarufer, das in naher Zukunft über einen neuen, ausgedehnten Grünzug mit Rad- und Fußwegen noch einfacher erreichbar wird. Auch beliebte Attraktionen wie der Tierpark Hellabrunn oder das idyllische Naturfreibad "Maria Einsiedel" sind nur einen Katzensprung entfernt. Und wen es an den See oder zum Skifahren zieht, der muss nicht erst durch die ganze Stadt fahren. Von Obersendling aus erreichen Sie über die A95 und A96 schnell und bequem den Starnberger See, den Ammersee oder die Münchner Hausberge. Eine Top-Lage, wenn Sie absolute Ruhe suchen und doch großen Wert auf die allernächste Innenstadtnähe legen.

## Ausstattungs-Beschreibung

---

- vollständig renoviert: Neue Bodenbeläge, Bad neu gefliest, neue Elektro-Unterverteilung, frisch gestrichen u.v.m.
- neues, frisch renoviertes Wannenbad mit großformatigem Steinzeug
- Lift
- großer Balkon mit Blick ins Grüne
- große Fensterfront
- neuer Laminatboden
- eigener Waschmaschinenanschluss
- Fahrradstellflächen

Unser Service für Kapitalanleger: Kostenloser Erstvermietungsservice inklusive!

## Objektbeschreibung

---

Lage, Lage, Lage - dieses Apartment wird Sie auf Anhieb begeistern! Die solide Wohnanlage befindet sich in einer ruhigen Anwohnerstraße unweit des Sendlinger Harras. Zentral und doch ruhig gelegen befindet sich das schmucke Apartment im 1. Obergeschoß eines gepflegten Mehrfamilienhauses (mit Lift). Das hübsche, frisch renovierte Apartment besticht durch seinen praktischen, hellen Grundriss mit großer Fensterfront. Der geräumige Eingangsbereich bietet Platz für eine Garderobe und optimale Stellmöglichkeiten. Hier befindet sich auch ein neu integrierter Waschmaschinenanschluss. Eine kleine Einbauküche und ein modernes Wannenbad stehen ebenso zur Verfügung.

Der Wohn- und Schlafbereich präsentiert sich hell und einladend, dank seines rechteckigen Schnitts ist er ideal nutzbar. Diesem vorgelagert ist ein schöner Balkon mit Blick ins Grüne - und doch mitten in der Stadt!

Hervorzuheben sind insbesondere die Nähe zum Westpark und Heimeranplatz (S- und U-Bahn-Station) einerseits und zum Harras (U-Bahn-Station) und der Innenstadt andererseits. Leben am Puls der Zeit inmitten der City - das sollten Sie gesehen haben!

Und das Beste: Das Apartment ist sofort frei und sofort bewohn-- oder vermietbar!

Das Apartment eignet sich daher wunderbar für den Selbstbezug, als Stadtwohnung oder insbesondere als Kapitalanlage - in Zeiten von inflationsbereinigt immer noch viel zu niedrigen Real-Zinsen handelt es sich hierbei also um ein krisensicheres und inflationsgeschütztes Investment! Und dies ohne jedwede Bindung an einen speziellen Personen- oder Mieterkreis (keine reine Studentenbindung o.ä.)!

## sonstige Angaben

---

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung.

Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen werden.

Beim Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Maklercourtage in Höhe von 3% zzgl. MwSt. aus dem beurkundeten Kaufpreis, fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

## Impressionen

---

