

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!



81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 145611837  
Objekt-Nr.: 2312-01



#### Ihr Ansprechpartner:

Ilmberger Immobilien & Stefan Maier Immobilien  
Frau Beate Ilmberger  
E-Mail: [info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de](mailto:info@immobilien-ilmberger-stefanmaier.de)  
Tel: +49 89 21087579  
Mobil: +49 163 2118687  
Fax: +49 89 99548651  
Web: <http://www.immobilien-ilmberger.de>

Wohnungstyp:	Etagenwohnung
Nutzfläche ca.:	9,00 m <sup>2</sup>
Etage:	1
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Einbauküche:	Ja
Baujahr:	1985
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Verbrauchsausweis
Heizungsart:	Zentralheizung
Wesentliche Energieträger:	Erdgas leicht
Endenergieverbrauch:	137,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	E
Baujahr laut Energieausweis:	1985
Bezugsfrei ab:	sofort
Garage/Stellplatz:	Duplex
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Hausgeld: 244,00 EUR  
Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 15.000,00 EUR  
Provision für Käufer: 3,57 % incl. MwSt.  
Verkäufer und Käufer zahlen je 3,57 % Provision vom beurkundeten Kaufpreis.

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!



81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Bei unserem Angebot handelt es sich um ein im Jahr 1985 in konventioneller Bauweise errichtetes Mehrfamilienhaus mit nur 7 Wohnungen. Das Haus wurde stets gepflegt und in Schuss gehalten, so dass, besonders bei den wichtigen Themen wie Dach, Elektro, Fenster und (Gas-) Heizung (umgestellt im Jahr 2009), kein Reparaturstau entstehen konnte.

Die Wohnanlage macht egal ob Außenanlagen, Treppenhaus, Wasch-, Trocken- oder Fahrradraum einen überaus gepflegten Eindruck.

## Ausstattung:

Die von uns im 1. Obergeschoss des Gebäudes angebotenen 2 Zimmer-Wohnung hat einen wie schon betont idealen Zuschnitt. Wohn- und Schlafzimmer, Küche (mit großem Fenster) und Bad gehen sternförmig vom Flur (mit Einbauschränk) ab. Sie haben dabei vom sowohl Wohn-, als auch vom Schlafzimmer einen Zugang zu jeweils einem kleinen Südwest-, bzw. Nordostbalkon. Die praktische Einbauküche mit Marken-Geräten, sowie der maßgenaue (Garderoben-) Einbauschränk im Flur sind im Kaufpreis enthalten.

Das Bad ist mit einer Badewanne (mit Duschtrennwand), Waschbecken und WC ausgestattet. Die Wohnung wurde 2017 komplett modernisiert.

Das ca. 6m<sup>2</sup> große Kellerabteil bietet viel Stauraum. Der Quattro-Tiefgaragenstellplatz (unten-rechts) ist gut befahrbar. Dieser befindet sich in einem ca. 100 m entfernten Gebäude.

## Lage:

Die hier von uns im Alleinauftrag angebotene ideal geschnittene 2 Zimmer-Wohnung liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im beliebten Münchner Stadtteil Obersendling. Nach letzten Umfragen möchte über die Hälfte aller Münchner und noch mehr von den "Zugereisten" in den Münchner Süden - Und genau hier sind Sie gerade "gelandet".

Ca. 7,5 km zum Marienplatz, oder 20 Minuten mit dem Fahrrad und nur ca. 6 km bis zur Stadtgrenze nach Grünwald. Genießen Sie zum einen die Nähe zur Innenstadt der "Weltstadt mit Herz" und auf der anderen Seite die Nähe zu den unzähligen Seen und den bayrischen bzw. österreichischen Bergen.

Unser Mikrokosmos, das heißt die unmittelbare Umgebung ums Haus bzw. um die Wohnung glänzt mit allem was das Herz begehrt. Gleich darüber hinaus finden Sie das VIVA-Nahversorgungszentrum und ein Ärztezentrum. Die Nähe zur Isar mit dem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten "Flaucher" und dem Naturbad "Maria Einsiedel" und den geradezu unendlichen Möglichkeiten zu joggen, oder einfach Spazieren zu gehen, kann sich auch sehen lassen.

Verkehrstechnisch ist ebenso so gut wie alles möglich. In wenigen Minuten sind Sie mit dem Auto am Mittleren Ring und damit unterwegs in alle Himmelsrichtungen, aber auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sind Sie bestens versorgt. Die S-Bahnlinien (S 7, S 20 und S 27), die U-Bahnlinie U 3 und diverse Busse (Linie 51, 53 & 136), nicht zu vergessen der sogenannte BOB - alles fußläufig erreichbar.

## Sonstiges:

Die Wohnung wird zum 1. November 2023 frei, wobei der derzeitige Mieter gern, nach Absprache, auch bereits etwas früher die Wohnung verlassen würde.

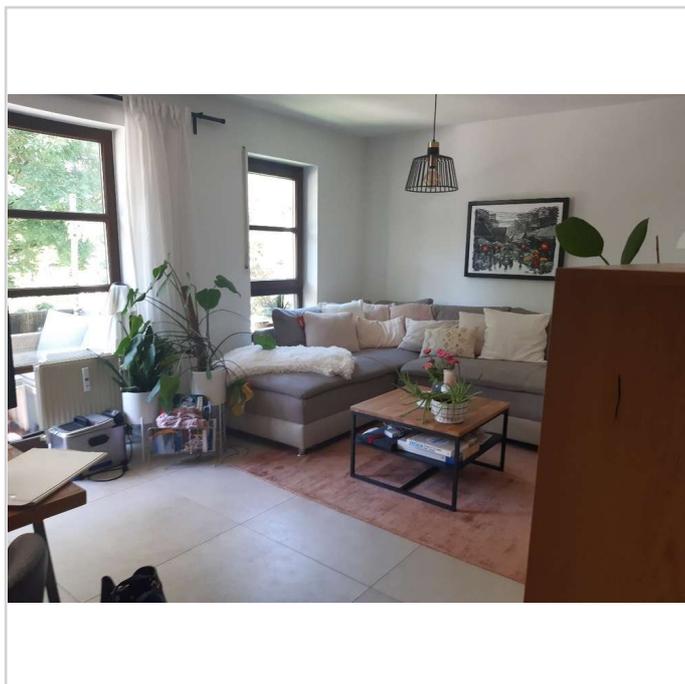
Der Kaufpreis setzt sich wie folgt zusammen:

€ 415.000,-- für die Wohnung  
+ € 15.000,-- für den Quattro-Tiefgaragenstellplatz unten  
= € 430.000,-- Gesamtkaufpreis + Kaufnebenkosten

Weitere Vorgehensweise wenn Sie an unserem Angebot interessiert sind:

1. Anforderung des Exposés
2. Sie machen sich ein persönliches Bild von der Lage (bitte keinen Kontakt zu den Bewohnern des Hauses aufnehmen und bitte auch das Grundstück nicht betreten),
3. Sie fordern bei uns die Unterlagen zu dieser Immobilie an.
4. Sie vereinbaren Ihren persönlichen Besichtigungstermin (muss mit dem derzeitigen Mieter abgesprochen werden).
5. Kaufentscheidung mit Abgabe einer Finanzierungsbestätigung bzw. eines Kapitalnachweises
6. Organisation eines zeitnahen Notartermines

Sämtliche Daten wurden uns vom Eigentümer und der Hausverwaltung übermittelt. Wir übernehmen daher keine Haftung für die Objektdaten, den Zustand des Hauses/der Wohnung, also der Immobilie. Die angegebene mögliche Wohn- und Nutzfläche stellt, außer wenn anders vermerkt, „lediglich“ eine Schätzung dar.



Blick ins Wohnzimmer

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!



81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



Hausansicht von Nordosten



Hauszugang von Osten



Gepflegtes Treppenhaus



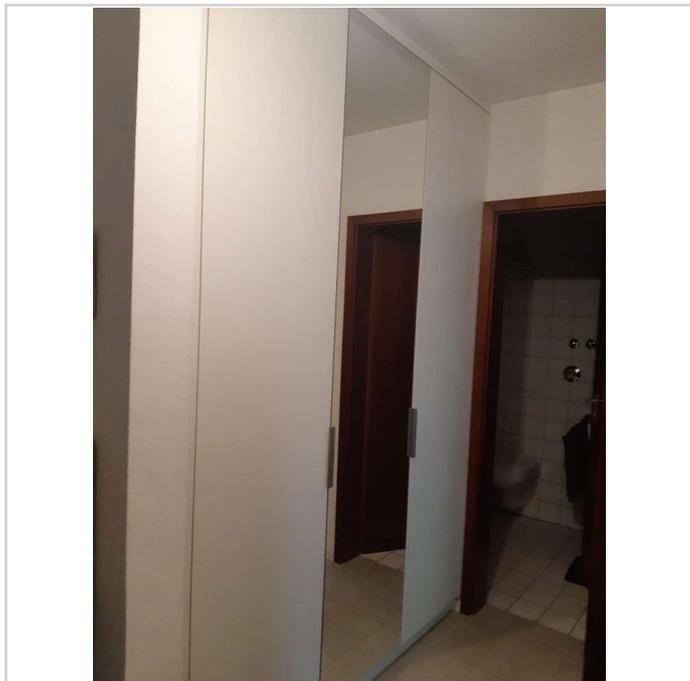
Flur mit ...

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!

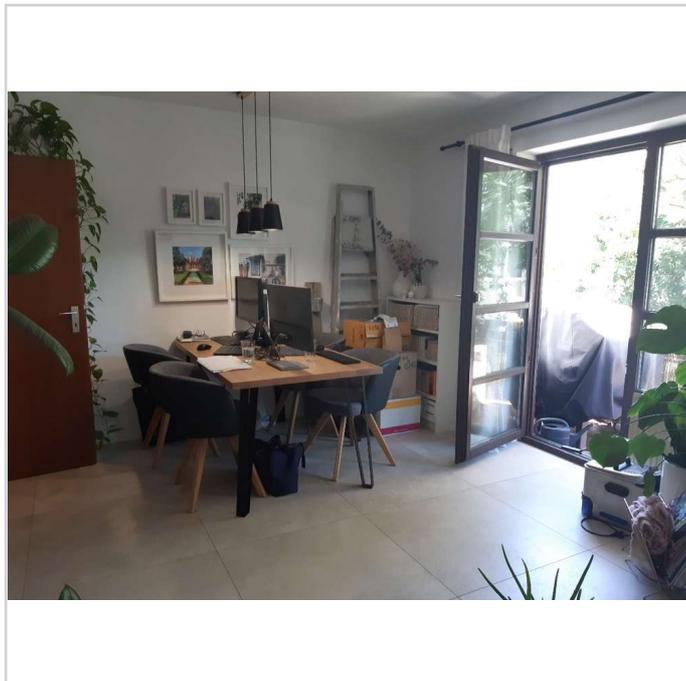


81379 München

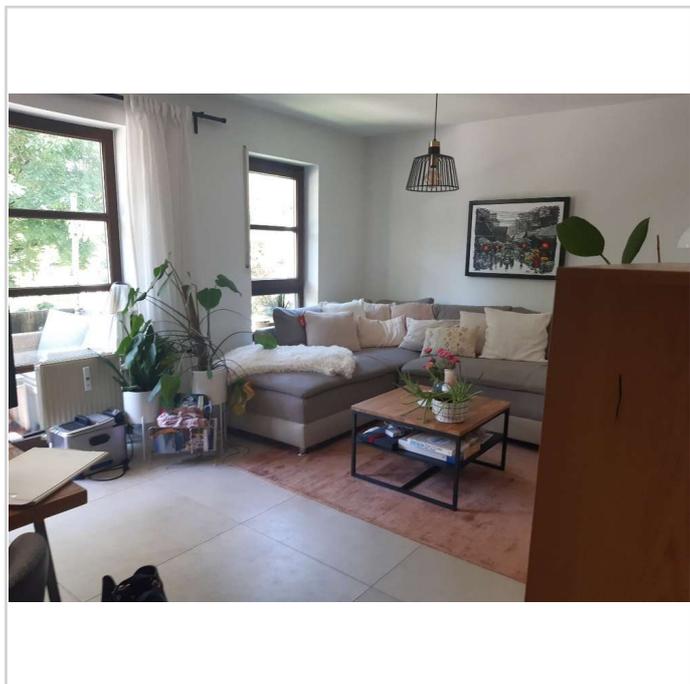
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



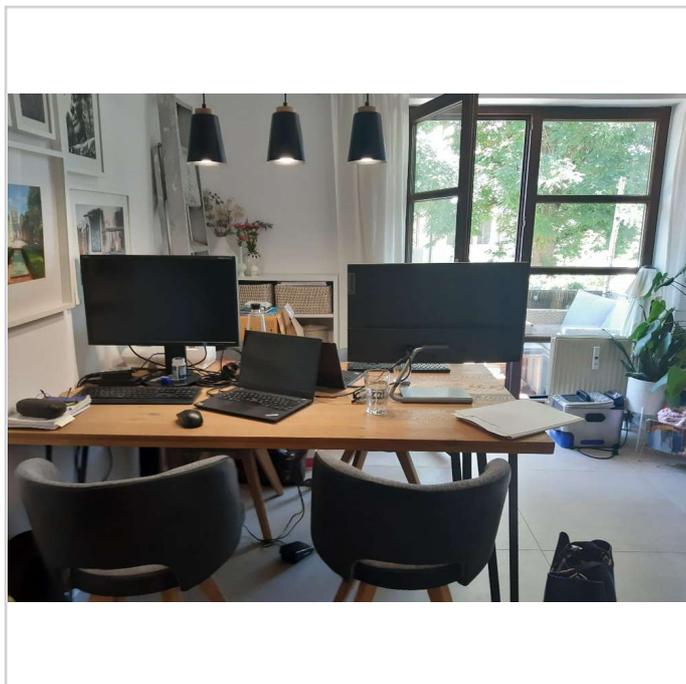
... großem Einbauschränk



Essbereich im Wohnzimmer



Wohnzimmer mit ...



... Zugang zum ...

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!



81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



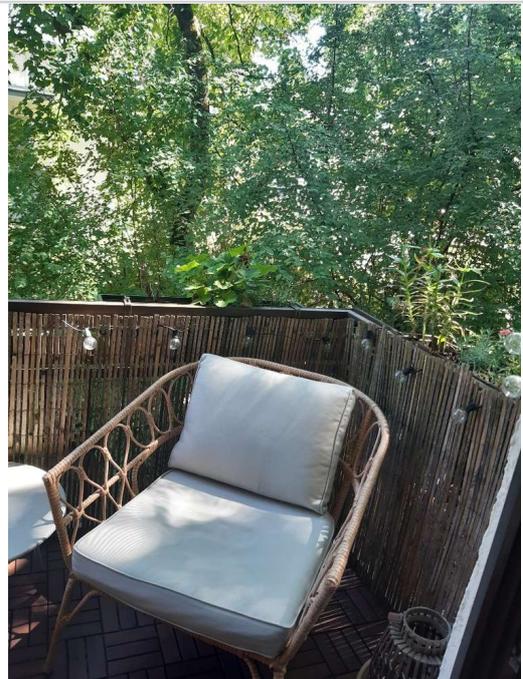
... Süd-West-Balkon



Geräumiges Schlafzimmer mit...



... Zugang zum Nordostbalkon



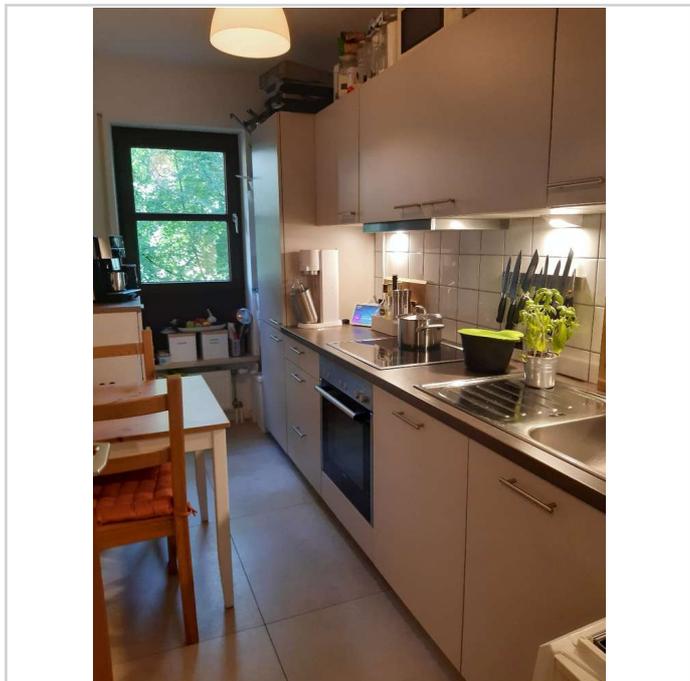
... Nord-Ost-Balkon

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!

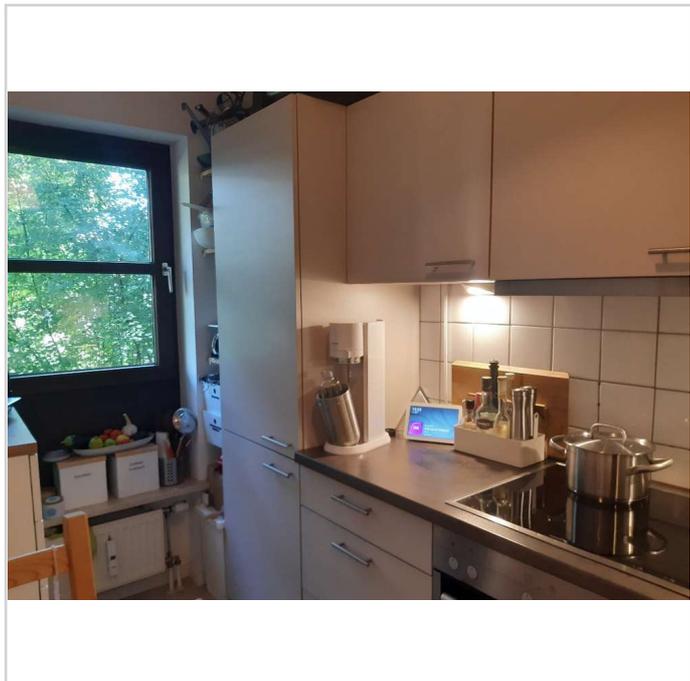


81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



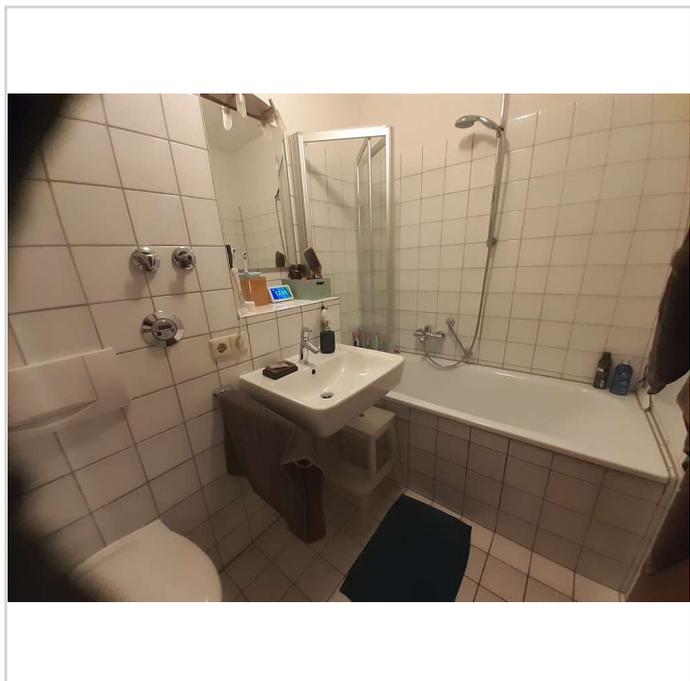
Praktische Einbauküche mit ...



... großem Fenster



Helles Bad - WC mit ...



...Badewanne und ...

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!

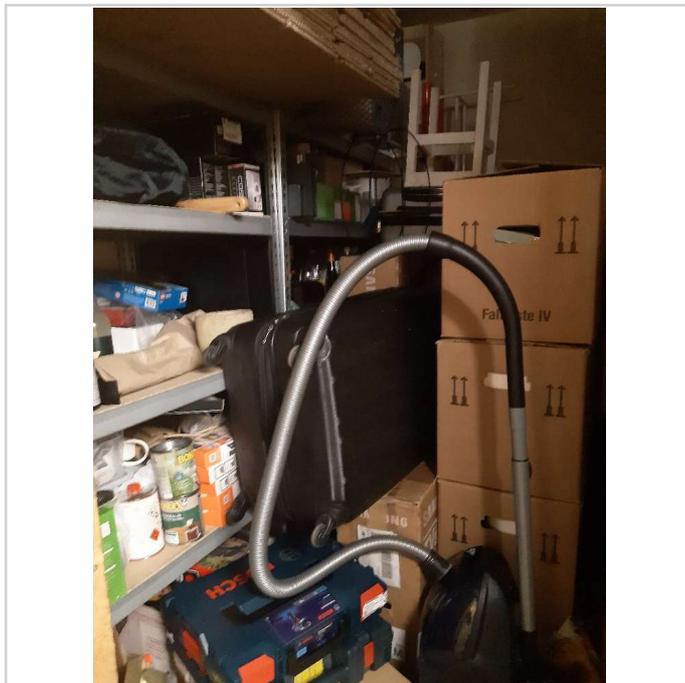


81379 München

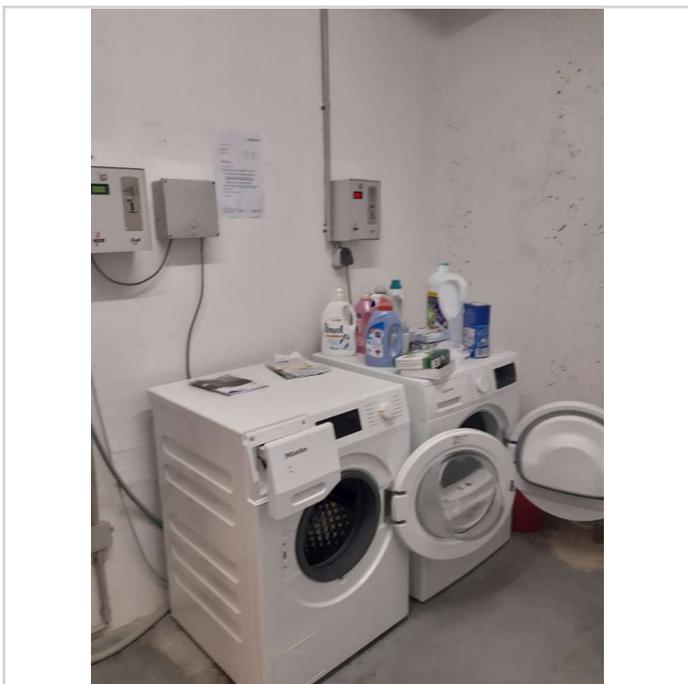
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



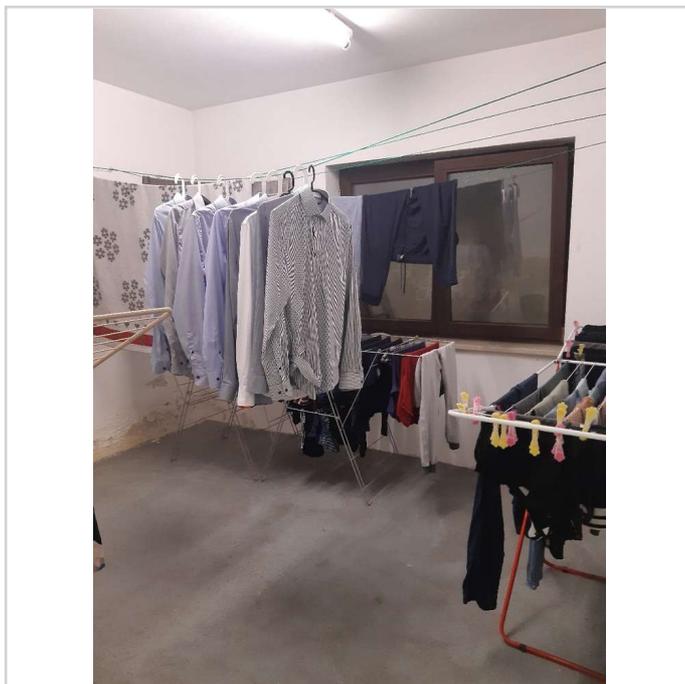
...Duschwand



Praktisches Kellerabteil



Münzwaschmaschine + Trockner



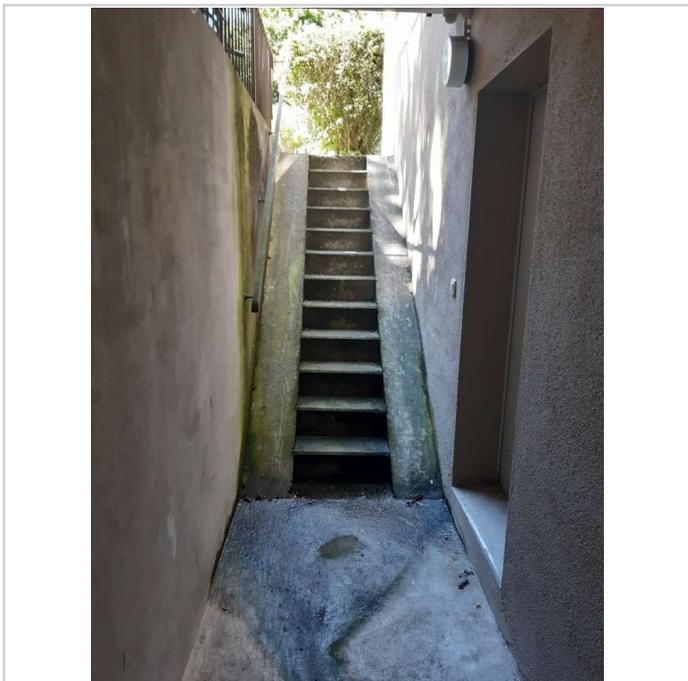
Trockenraum

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!

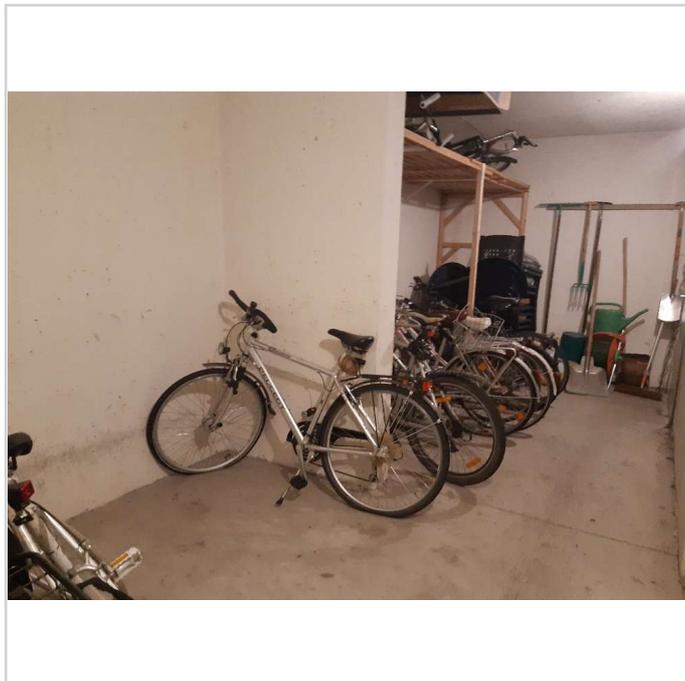


81379 München

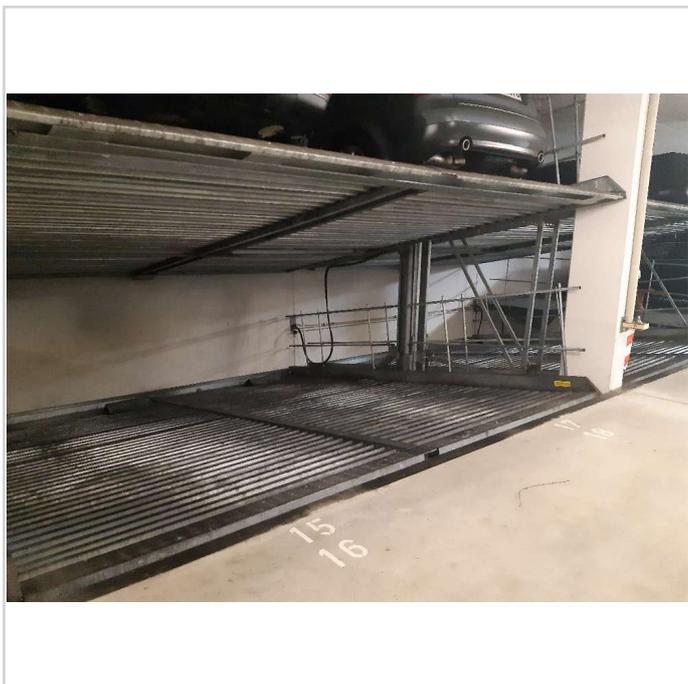
Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



Ab-, und Zugang zum ...



... Fahrradkeller



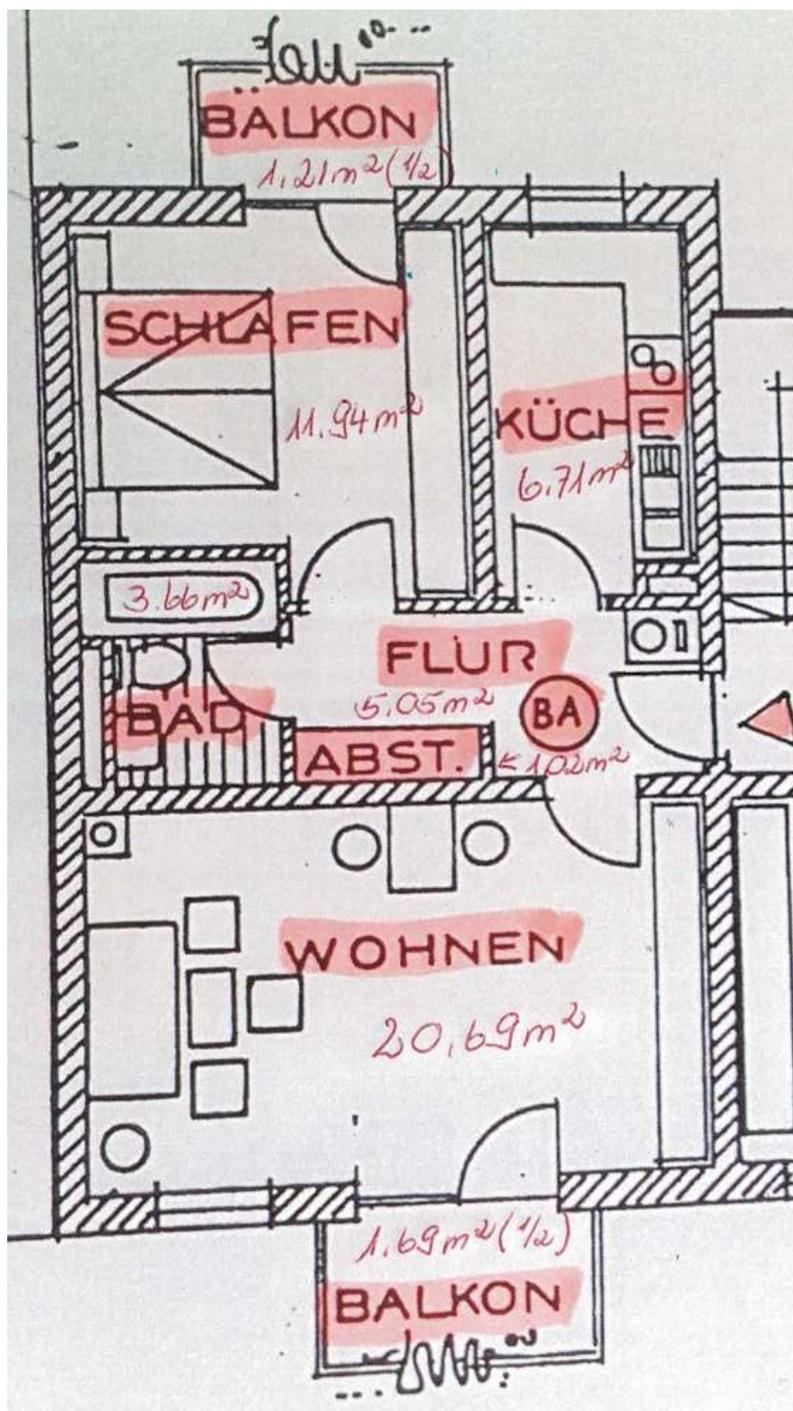
Quattroparker unten rechts

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!



81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR



Grundriss

# Bezugsfreie helle 2 Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen + TG an der U-Bahnstation Obersendling (U 3) !!!



81379 München

Zimmer: 2,00  
Wohnfläche ca.: 51,97 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 415.000,00 EUR

