



## 81379 München / Obersendling

# 2 Zimmerwohnung in Obersendling im 1. OG / 2 Balkone



**485.000 €**

Kaufpreis

**64 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 0049896494870  
info@happy-immo.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	64 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	2 m <sup>2</sup>

### Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Aussen-Courtage	2,975 % incl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.12.2027
Primär-Energieträger	GAS
Baujahr (Haus)	2002
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	68.50

### Zustand

Baujahr	2002
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV

### Bad

Wanne

Fenster

### Küche

Einbauküche

### Heizungsart

Zentralheizung

### Befeuerung

Gas

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl

### Stellplatzart

Duplex-Garage

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Norden

Süden

## Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist seit September 2021 für 1072€  
+ 70€ TG + 125 € BK Warm: 1267€. vermiertet.

- Wohnzimmer mit Balkon (dieser verfügt über Wintergartenähnliche Glasscheiben, so das hier gefühlt mehr Wohnraum und -komfort entsteht)
- Schlafzimmer mit Balkon in den ruhigen Innenhof
- Küche mit Fenster und EBK
- weißes Bad mit Wanne und Fenster sowie Platz für die Waschmaschine der Bewohner
- Flur
- Kellerabteil
- Duplex-Stellplatz unten Nr. 55



## Beschreibung

Die vermietete Wohnung befindet sich im 1. OG in zentraler Lage in Obersendlings. Das Haus wurde 2002 gebaut.

Hervorzuheben sind sicherlich das Flair des Wohnviertels. In wenigen Minuten sind die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie die S-Bahn und die Busse erreichbar.

Zur Wohnung gehört im 1. OG ein Flur, ein Bad mit Wanne, die Küche mit Fenster und Einbauküche, das große Wohnzimmer und das Schlafzimmer. Beide Wohnräume haben jeweils Zugang zu einem Süd- bzw. Nordbalkon.

Zur Wohnung gehört ein Duplexstellplatz unten. Es ist ein Trockenraum im Haus vorhanden, die Waschmaschine ist in der Wohnung.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

## Lage

Im Münchener Süden liegt der Stadtteil Obersendling. Seine internationale Berühmtheit verdankt er den dort ansässigen Siemenswerken. Gerade in den letzten Jahren befindet sich der Wohn- und Gewerbestandort permanent im Umbruch.

Obersendling wird eingebettet von Solln im Süden, Thalkirchen im Osten und dem Südpark im Westen. Durch die U3 und den S-Bahnhof Siemenswerke ist der Stadtteil optimal in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden (11 Minuten bis Marienplatz). In und um den Stadtteil verkehren verschiedene Buslinien.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 27.12.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 68.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur 2,975 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluss. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an.  
\*\*













