



## 81377 München

Gut geschnittene, lichterfüllte 3-Zimmer-Wohnung mit sonnigem Balkon



**990.000 €**

Kaufpreis

**115 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**120 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RIEDEL Immobilien GmbH**

Julie Lauterbach

Tel.: +49 89 15 94 55-124

[anfragen.gr@riedel-immobilien.de](mailto:anfragen.gr@riedel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	115 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab sofort

### Zustand

Baujahr 2000  
Zustand gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	990.000 €
Hausgeld	358 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.02.2036
Baujahr (Haus)	2000
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	90.1
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C



## Ausstattung

### Allgemein

Gäste-WC ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Küche

Einbauküche ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Eichen-Stabparkett in der gesamten Wohnung (ausgenommen Bad und Gäste-WC, hier Fliesen)
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung, separat regulierbar über Raumthermostate
- Zeitlose Einbauküche mit Fronten in Holzdekor, ausgestattet mit Cerankochfeld, Backofen, Wärmeschublade, Kühl-Gefrierkombination, Geschirrspüler (alles Miele), Dunstabzug (Siemens), Edelstahlspüle, Arbeitsflächenbeleuchtung und Waschmaschinenanschluss
- Tageslichtbad, ausgestattet mit Wanne, zwei Waschbecken (Keramag), Armaturen von hansgrohe, Glas-Dusche, beleuchtetem Spiegelschrank und WC
- Gäste-WC, analog gestaltet, ausgestattet mit Waschbecken (Keramag) mit Armatur von hansgrohe, beleuchtetem Spiegel und WC
- Waschmaschinenanschluss in der Küche, zusätzliche Stellplätze für eigene Geräte im gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraum
- Maßgefertigte Einbauschränke
- Weiße Holzfenster, teils mit Sprossenelementen, 2-fach verglast; Fenstertür zum Balkon abschließbar
- Größtenteils manuelle Rollläden
- Elektrische Raffstores an der Fensterfront zum Balkon
- Video-Gegensprechanlage
- Balkon, steingedeckt, ausgestattet mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss
- Kellerraum, ca. 13 m<sup>2</sup>, mit eigener Beleuchtung und Stromanschluss
- Duplex-Stellplatz in der Außengarage



## Beschreibung

Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft und angenehm ruhig in einer verkehrsberuhigten Straße ohne Durchgangsverkehr gelegen, zeigt sich diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung. Sie umfasst das gesamte Obergeschoss einer klassischen Stadtvilla aus dem Jahr 2000, die lediglich drei Einheiten umfasst.

Das Raumangebot umfasst einen hervorragend gegliederten, offenen Wohn-/Essbereich mit integrierter Küche, zwei Schlafzimmer, ein Tageslichtbad und ein Gäste-WC. Eichenparkett mit Fußbodenheizung und ein großzügiges Lichtangebot schaffen auf ca. 115 m<sup>2</sup> ein harmonisches Wohlfühlzuhaus. Zu Entspannung im Freien lädt der sonnige Westbalkon ein.

Im Untergeschoss besitzt das Objekt einen geräumigen, fest verschließbaren Kellerraum. Ein Stellplatz in der Duplex-Garage komplettiert das reizvolle Objekt.

Hervorzuheben ist die ruhige, grüne Lage. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der Werdenfelpark, eine gepflegte Anlage, die mit Grünflächen, Spazierwegen und schattigen Sitzplätzen zur Attraktivität des Viertels beiträgt. Auch den beliebten Westpark erreicht man schnell mit dem Fahrrad. Wenige Gehminuten sind es bis zur U-Bahnhaltestelle „Holzapfelkreuth“ (U6), mit der man in sieben Minuten umstiegsfrei in die Münchner Innenstadt gelangt.

## Lage

Zentral, gut angebunden und dennoch ruhig, ist SendlingWestpark ein sehr beliebtes, familienfreundliches Wohnviertel im Münchner Südwesten. Mit dem Rad gelangt man in wenigen Minuten in den Westpark, eine der schönsten und beliebtesten Grünanlagen Münchens. Baumalleen, Rosengärten, Seen und weitläufige Grünflächen prägen die Parkanlage und laden zu Erholung und Entspannung ein. Breite Fahrrad- und Spazierwege sind ideal zum Joggen, Spazierengehen und Radfahren. In den Sommermonaten zieht das Freiluftkino „Sonne, Mond und Sterne“ Filmliebhaber an. Freizeitsportlern bietet die Sportanlage Sendling-Westpark diverse Sportarten.

Die exklusiv von uns zum Kauf angebotene Wohnung liegt in einem intakten, gewachsenen Umfeld, das von geschmackvollen, Einfamilienhäusern, Stadtvillen und moderner Architektur geprägt wird. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich der gepflegte Werdenfelpark. Geschäfte des täglichen Bedarfs findet man in Laufweite an der Fürstenrieder Straße.

Die Anbindung an den ÖPNV ist perfekt: In acht Gehminuten erreicht man die U-Bahn-Station „Holzapfelkreuth“ (U6). Die Fahrtzeit in die Münchner Innenstadt beträgt sieben Minuten. Über die nahe A95 gelangt man mit dem Auto schnell zu beliebten Ausflugszielen wie dem Fünfseenland und in die Alpen.

## Sonstige Angaben

Dies stellt nur eine Kurzbeschreibung des Objektes dar. Gerne senden wir Ihnen auf Anfrage ein ausführliches Exposé mit Grundrissplänen und Fotos zu.

Wir bitten um Verständnis, dass wir Anfragen bevorzugt mit vollständig angegebenen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) bearbeiten.

Sämtliche Fotos, Texte und grafische Darstellungen sind Eigentum der Riedel Immobilien GmbH und dürfen nicht von Dritten verwendet oder weitergegeben werden.

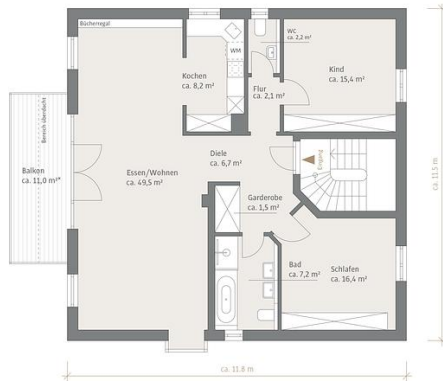


Hinweis zum Energieausweis: Sofern im Inserat die gesetzliche Angabe „Energieausweis liegt zur Besichtigung vor“ verwendet wird, befindet sich der Energieausweis derzeit in Erstellung. Der Energieausweis wird nach Fertigstellung, spätestens jedoch zur Besichtigung, vorgelegt.









Der Grundriss stellt die derzeitige Raumaufteilung gemäß dem aktuellen Bestand dar. Sonstige sind die von der Verfügung gehaltenen Pläne des Eigentümers, ergänzt durch die Wohnflächenberechnung. Im Exposé berücksichtigt sind die Flächenangaben gemäß Wohnflächenberechnung. Trotz der angegebenen Maßstäblichkeit können Abweichungen bestehen, weshalb für die Richtigkeit der Maße, Abweichungen von den genehmigten Plänen sowie deren Verwendung als verbindliche Planungsgrenzen keine Gewähr übernommen werden kann.

## GRUNDRISS 1. OBERGESCHOSS

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
1. Obergeschoss	114,7	5,5	120,2
Diele	6,7		6,7
Garderobe	1,5		1,5
Essen/Wohnen	49,5		49,5
Kochen	8,2		8,2
Flur	2,1		2,1
WC	2,2		2,2
Kind	15,4		15,4
Schlafen	16,4		16,4
Bad	7,2		7,2
Balkon zu 1/2	5,5	5,5	11,0
<b>Gesamt</b>	<b>114,7</b>	<b>5,5</b>	<b>120,2</b>

Alle Flächen sind Circa-Angaben

\* = zu 1/2 in Wfl.  
Raumhöhen bis ca. 2,52 m

