



## 81379 München

# Gepflegte 4-Zimmer-Wohnung in der Nähe des Südparks



**650.000 €**

Kaufpreis

**93 m²**

Wohnfläche

**4**

Zimmer

**GERSCHLAUER**  
Immobilienvermittlung seit 1972

### Ihr Ansprechpartner

**Gerschlauer GmbH**

Julia Ettenhuber

Tel.: 089 749830-22

[j.ettenhuber@gerschlauer.de](mailto:j.ettenhuber@gerschlauer.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |       |
|---------------------|-------|
| Wohnfläche          | 93 m² |
| Zimmer              | 4     |
| Balkone / Terrassen | 1     |
| Stellplätze         | 1     |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 29.03.2018  |
| gültig bis                | 28.03.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1984        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 111         |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

### Preise & Kosten

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Kaufpreis           | 650.000 €    |
| Hausgeld            | 461 €        |
| provisionspflichtig | ✓            |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl. |

### Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | Vermietet |
| vermietet    | ✓         |

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1984     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |
| Gäste-WC               | ✓        |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Fahrstuhl

|                    |   |
|--------------------|---|
| Personen-Fahrstuhl | ✓ |
|--------------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- gepflegte Wohnung mit 4 Zimmern und ca. 93m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ruhiger Süd-Balkon
- separate Küche mit ca. 10 Jahre alter Einbauküche
- Abstellkammer
- Gäste WC mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne und Fenster
- geräumiger Keller
- großzügiger Tiefgarageneinzelstellplatz
- Gemeinschaftswaschräume sowie Fahrradkeller im Untergeschoss



## Beschreibung

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung bietet auf ca. 93 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und durchdachtes Wohnkonzept. Im Gebäude befinden sich insgesamt 8 Parteien, was eine angenehme und ruhige Nachbarschaft garantiert. Die separate Küche befindet sich links vom Eingang und ist mit einer ca. 10 Jahre alten, sehr gepflegten Einbauküche ausgestattet und bietet durch den nützlichen Stauraum jede Menge Platz zum Kochen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist der sonnige Süd-Balkon, der viel Tageslicht und eine entspannte Atmosphäre für gemütliche Stunden im Freien bietet. Er befindet sich angrenzend zum Wohnraum. Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Gäste-WC mit Dusche sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Fenster. Eine praktische Abstellkammer direkt am Eingangsbereich und an der Küche ergänzt den Stauraum in der Wohnung.

Zur Wohnung gehören zusätzlich ein geräumiger Kellerraum sowie ein großzügiger Einzelstellplatz in der Tiefgarage.

Im Untergeschoss stehen außerdem Gemeinschaftswaschräume und ein Fahrradkeller zur Verfügung, die den Alltag zusätzlich erleichtern und das Angebot vollenden.

Die derzeitige Eigentümerin der Wohnung ist 79 Jahre alt und bewohnt die Immobilie selbst. Sie möchte auch weiterhin lebenslang in der Wohnung wohnen. Im Zuge des Verkaufs wird daher zugunsten der Eigentümerin ein lebenslanges Wohnungsrecht vereinbart, das notariell beurkundet und im Grundbuch eingetragen wird. Dieses Wohnungsrecht kann nicht gekündigt, aber auch nicht auf weitere Personen übertragen werden und bleibt auch bei einem späteren Verkauf oder einer Zwangsversteigerung der Immobilie vollständig bestehen. Der jeweilige Eigentümer darf die Wohnung daher während der Laufzeit des Wohnungsrechts weder selbst nutzen, noch neu vermieten.

Die Eigentümerin zahlt im Zuge dessen ein monatliches Nutzungsentgelt, das im Kaufvertrag sowie im Grundbuch verbindlich geregelt wird. Außerdem wird eine regelmäßige Erhöhung des Nutzungsentgelts festgelegt.

Konkret beträgt das monatliche Nutzungsentgelt zu Beginn 1.550,- € für die Wohnung und 85,- € für den Stellplatz, insgesamt also 1.635,- € Kaltmiete zzgl. Nebenkosten.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, grüner Wohnlage im Stadtteil Obersendling, im Südwesten Münchens.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hohe Wohnqualität mit einem Mix aus Einfamilienhäusern, gepflegten Wohnanlagen und lokalen Einkaufsmöglichkeiten aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Nahversorger, Cafés und Dienstleister, die den täglichen Bedarf decken, zudem besteht ein angenehmes, nachbarschaftliches Umfeld.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Nahverkehr sehr gut:

Die Bushaltestelle "Ratzingerplatz", die U-Bahn-Station "Aidenbachstraße" und weitere öffentliche Verkehrsmittel sind in kürzester Zeit fußläufig erreichbar, was eine schnelle und direkte Verbindung in die Münchner Innenstadt ermöglicht.

Durch die Nähe zum Mittleren Ring sind auch Ziele im Münchner Umland und die Autobahnen schnell zu erreichen.

Gleichzeitig profitiert die Lage von nahen Erholungs- und Freizeitangeboten, etwa dem nahegelegenen Südpark mit weitläufigen Grünflächen, Spiel- und Sportanlagen, ideal für Spaziergänge und Freizeitgestaltung.

## Sonstige Angaben



Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.  
Der dazugehörige Tiefgarageneinzelstellplatz ist mit 25.000,- € bereits im Kaufpreis enthalten.  
Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.















