

81373 München

Gepflegtes Apartment zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage

-
Ruhig gelegen in Untersending



Kaufpreis
229.000 €

Wohnfläche
26,4 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

James Winter
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	27,84 m ²
Wohnfläche	26,4 m ²
Zimmer	1
Gesamtfläche	27,84 m ²
Balkone / Terrassen	1
Badezimmer	1
vermietbare Fläche	26.4

Preise & Kosten

Hausgeld	184 €
Kaufpreis	229.000 €
Außencourt age	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	2023
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	10.05.2028
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	137.40

Zustand

Baujahr	1959
Zustand	teil- / vollrenoviert
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Fahrradraum	Personen-Fahrradraum
Befeuerung	Gas
Fahrradraum	Ja
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	Ja
Stellplatzart	Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja
Ausstattungs-Kategorie	Standard
Ausrichtung Balkon / Terrasse	Oste n

Objekt-Titel

Gepflegtes Apartment zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage
-
Ruhig gelegen in Untersending

Lage-Beschreibung

.....
Online-ID:
MLNPMEHU
.....

Objekt-Nr.:
8388-JW
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Untersending ist ein äußerst attraktiver und beliebter Stadtteil Münchens, der hervorragend angebunden ist und vielfältige Freizeitmöglichkeiten bietet.

Die Umgebung ist geprägt von zahlreichen Grünflächen und Parks, die zum Entspannen oder für sportliche Aktivitäten einladen. Der nahegelegene Westpark ist ein beliebter Treffpunkt für entspannende Spaziergänge, Joggingrunden oder gemütliche Picknicks. Die Theresienwiese und der Bavariapark befinden sich ebenso nur den berühmten "Katzensprung" entfernt. Fitness- und Sportbegeisterten stehen zudem zahlreiche Studios und Vereine in der Umgebung zur Verfügung.

Bequem mit dem Fahrrad oder fußläufig erreichbar befinden sich diverse Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte. Auch nahegelegene Wochenmärkte bieten eine frische Auswahl an regionalen Produkten und schaffen eine angenehme Einkaufsatmosphäre.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist exzellent. Mehrere U-Bahn-, S-Bahn- und Buslinien in nächster Nähe bieten eine unkomplizierte Verbindung in die Innenstadt sowie zu den Universitäten. Die U-Bahn-Stationen Schwanthalerhöhe (U4/U5) und Harras (U6) sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar.

Über gut ausgebaute Straßen und eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring sowie die Autobahnen A95 und A96 gelangen Sie auch mit dem Auto zügig in alle Münchner Stadtteile oder in das Alpenvorland. Dadurch bietet die Wohnung sowohl innerstädtisch als auch für Ausflüge ins Umland eine ideale Verkehrsanbindung.

Untersending ist geprägt durch ein breites Spektrum an kulturellen Highlights. Diverse Kinos, Theater und Galerien sind in kurzer Zeit erreichbar und sorgen für ein abwechslungsreiches Programm. Darüber hinaus gibt es in der Nähe eine lebendige Gastronomieszene mit Cafés, Bars und Restaurants, die kulinarische Vielfalt und gesellige Abende versprechen.

Die Kombination aus erstklassiger Infrastruktur, vielseitigen Freizeitmöglichkeiten und kulturellem Reichtum macht die Lage dieser Wohnung zu einer idealen Wahl für alle, die urbanes Leben mit Erholungsmöglichkeiten verbinden möchten.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr 1959
- 2. Obergeschoss
- Personenaufzug
- zeitgemäßer Laminatboden im Wohnbereich
- Küchenzeile mit Herd, Ofen, Dunstabzug und Waschmaschine zur Ablöse (€ 2.000,-)
- hell gefliestes Tageslichtbad mit Handtuchheizkörper
- kürzliche Erneuerung der gesamten Elektrik
- Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Erneuerung aller Wohnungseingangstüren (2023)
- moderne Gas-Zentralheizung (Einbau 2023)
- Fahrradraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Wasch- und Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung

Objektbeschreibung

Diese bezugsfreie 1-Zimmer-Wohnung in Innenhofausrichtung bietet modernen Wohnkomfort auf kompakter Fläche und überzeugt mit ihrem sonnigen Balkon. Sie erreichen das Apartment im 2. Obergeschoss bequem über einen Aufzug.

Der großzügige Wohnbereich bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Alltagsmöblierung zum Wohnen, Essen und Schlafen.

Die integrierte Küchenzeile ist in einem gut gepflegten Zustand und verfügt über eine Spüle, einen Backofen, ein Cerankochfeld, eine Dunstabzugshaube und eine Waschmaschine. Sie ist auf Wunsch von der vorherigen Mieterin für € 2.000,- abzulösen.

Das hell geflieste Badezimmer überzeugt aufgrund eines großen Fensters mit viel Helligkeit und einer Lüftungsmöglichkeit. Ausgestattet mit einer Badewanne, einem WC, einem Waschbecken und einem Handtuchheizkörper steht Ihnen hier alles zur Verfügung, was Sie benötigen.

Der hochwertige und robuste Laminatboden prägt den Wohnbereich und sorgt nicht nur für eine warme und einladende Atmosphäre, sondern ist auch besonders pflegeleicht und langlebig. Zudem wurde kürzlich die gesamte Elektroinstallation in der Wohnung erneuert, wodurch sich diese auf dem aktuellen technischen Stand befindet. Ergänzt wird der moderne Wohnkomfort durch Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung, die für eine hervorragende Wärmedämmung sowie eine angenehme Ruhe sorgen. Im Jahr 2023 hat die Eigentümergemeinschaft eine neue Gas-Zentralheizung sowie neue Wohnungseingangstüren eingebaut.

Das Highlight der Wohnung ist der Balkon in ruhiger Ostausrichtung zum Innenhof hin, der durch sonnigen Morgenstunden zu einem entspannten Start in den Tag einlädt.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und bereit, neue Bewohner willkommen zu heißen. Sie wird komplettiert durch ein eigenes Kellerabteil.

sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.5.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 137.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Diese Immobilie wird von der Graf Immobilien GmbH im Alleinauftrag angeboten.

Alle Angaben wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt. Sie beruhen auf Informationen durch den Eigentümer, eine Haftung können wir somit nicht übernehmen.

Die Wohnflächenangaben stammen aus den uns vorliegenden Plänen und Angaben des Eigentümers. Der Grundriss ist eine Illustration und damit nicht verbindlich.

Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen





GRAF

Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

James Winter
Vertrieb
T. +49 89 66 67 68 90
M. +49 0173 316 33 84
james.winter@grafimmo.de