



81369 München

Bezugsbereit in ruhiger Lage: Gepflegte Doppelhaushälfte mit vier Schlafzimmern



1.540.000 €

Kaufpreis

171 m²

Wohnfläche

330 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RIEDEL Immobilien GmbH
Kira Wäldele
Tel.: +49 89 15 94 55-68
anfragen.bo@riedel-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m²
Nutzfläche	252 m²
Grundstücksfläche	330 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	2
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
--------------	--------

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.540.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	15.10.2035
Baujahr (Haus)	2003
Energieverbrauchskennwert	179.7
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	135.6



Zustand

Baujahr	2003
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gäste-WC ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Küche

Einbauküche ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Bodenbeläge: Naturstein-Fliesen (Granit) und helles Parkett im Erdgeschoss; Laminat im Ober- und im Dachgeschoss; Fliesen im Untergeschoss
- Geschlossene Treppe mit Granit-Belag und Edelstahl-Geländer
- Fußbodenheizung im gesamten Haus, separat regulierbar über Raumthermostate
- Einbauküche mit weißen und grauen Fronten sowie grauer Arbeitsfläche, ausgestattet mit Cerankochfeld (Miele), Abluft-Dunstabzug (Jan Kolbe), Backofen (Miele), Geschirrspüler (Siemens), Mikrowelle (Bosch), Kühl-Gefrier-Kombination (Liebherr), Edelstahl-Spüle, Arbeitsflächenbeleuchtung und Apotheker-Vorratsschrank
- Helles Bad (Obergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppel-Waschbecken, Bidet, WC, beleuchtetem Spiegel und Wandschränkchen
- Helles Duschbad (Dachgeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Duschbad (Untergeschoss), hell gefliest, ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC
- Maßeinbauten: Garderobeneinbau im Windfang, Lowboard in einer Abseite im Dachgeschoss
- Lamierte Innentüren in heller Holz-Optik
- Kunststofffenster, 2-fach-isoliertverglast
- Manuelle Rollläden
- LAN-Verkabelung
- Gegensprechanlage
- Süd- und Nordterrasse, jeweils mit Beleuchtung, Steckdose und Wasseranschluss; Gerätehaus im Südgarten
- Einzelgarage mit Stromanschluss und Gartenzugang
- Außenstellplätze



Beschreibung

Zentrumsnah und dabei ruhig und herrlich grün: Dieses Familiendomizil befindet sich in einer unvermutet idyllischen Lage. Weit zurückversetzt von einer baumgesäumten Wohnstraße mit individueller, niedriger Bebauung, fühlt man sich eher in einer gepflegten Kleinstadt als in unmittelbarer Nähe zur Münchner City. Neben den prachtvollen alten Alleegebäuden prägen große Gärten das Bild dieser intakten, gewachsenen Wohngegend mit ausgesprochen familienfreundlicher Infrastruktur.

Die sonnendurchflutete Haushälfte ist nach Süden ausgerichtet und bietet eine Wohnfläche von ca. 171 m², verteilt auf drei Geschosse. Das Raumangebot umfasst ein attraktives Wohnzimmer sowie einen Essbereich mit anschließender Küche im Erdgeschoss, zwei Kinderzimmer, ein Bad und ein zusätzliches WC im Obergeschoss sowie einen lichterfüllten, luftigen Masterbereich im Dachgeschoss. Im wohnlich ausgebauten Untergeschoss kommen zwei flexibel nutzbare Hobbyräume, ein Duschbad sowie Hauswirtschafts-, Abstell- und Technikflächen hinzu. Zwei Terrassen mit anschließendem Garten erweitern das Wohnen angenehm nach draußen. Komplettiert wird dieses Familiendomizil durch eine Einzelgarage mit einer langen Hofeinfahrt.

Das Objekt stammt aus dem Baujahr 2003 und befindet sich in gepflegtem, bezugsbereitem Zustand. Alle vier Geschosse besitzen eine Fußbodenheizung. Die Gastherme wurde erst erneuert.

Lage

Zentrumsnah, ideal angebunden und dennoch grün und ruhig: Diese Doppelhaushälfte befindet sich in einer idyllischen Alleestraße, die hauptsächlich von zweigeschossigen, freistehenden Einfamilienhäusern mit großen Gärten und altem Baumbestand geprägt wird. Sendling/Mittersendling ist ein sehr beliebtes, äußerst familienfreundliches Wohnviertel im Münchner Südwesten mit intakten, gewachsenen Strukturen. Fußläufig oder per Rad erreichbar sind Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Im näheren Umkreis stehen Kitas (darunter auch private und bilinguale Einrichtungen sowie ein Montessori-Kinderhaus) und mehrere Gymnasien zur Auswahl. Die Sprengel-Grundschule ist lediglich 800 Meter entfernt.

Auch der Freizeit- und Erholungswert dieser Lage ist ausgezeichnet. Mit dem West- und dem Südpark liegen zwei der abwechslungsreichsten Grünanlagen Münchens in der nahen Umgebung. Auch den Forstenrieder Park erreicht man schnell per Rad. Die Sportanlage Obersendling und die Siemens-Sportanlage bieten ein vielfältiges Programm.

Der Weg in die schönsten Urlaubsregionen Deutschlands ist von Sendling aus nicht weit: Über die schnell erreichbare A96 gelangt man in das Fünfseenland, während die A95 direkt zum Starnberger See, nach Garmisch-Partenkirchen und in die nahen Alpen führt. Auch die Anbindung an den ÖPNV ist exzellent: Den S-Bahnhof „Mittersendling“ erreicht man zu Fuß oder per Rad.

Sonstige Angaben

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

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir nur Anfragen mit vollständig angegebener Adresse und Telefonnummer bearbeiten können.

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









