



81377 München

Sendling: Grüner wird's nicht: 2 Zimmer, West-Terrasse und 100 m² Freiheit zum Selbstgestalten.



347.000 €

Kaufpreis

49 m²

Wohnfläche

8 m²

Nutzfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

c/o REMAX Prime Immobilien

Claus Karg

Tel.: 00491775940318

ck@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49 m ²
Nutzfläche	8 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	1

Zustand

Baujahr	1978
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	347.000 €
-----------	-----------

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	27.11.2024
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126.40
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH



Ausstattung

Beschreibung zur Ausstattung

Sie sind angekommen, wenn Sie keine Lust auf „bezugsfertiges Schickimicki“ von der Stange haben.

Wir reden hier von 49 m² purer Gestaltungsfreiheit. Diese Wohnung ist für Leute, die wissen, an welchem Ende man einen Akkuschauber hält – oder zumindest jemanden kennen, der es weiß.

Die Tour (ohne das übliche Makler-Latein)

Die Wohn-Arena (ca. 25 Quadratmeter): Hier ist Platz für ein Sofa, auf dem man ein ganzes Wochenende verschollen gehen kann, und einen Esstisch, der diesen Namen auch verdient. Großzügig, offen und bereit für Ihr Design-Konzept.

Die Schlaf-Oase (ca. 10 Quadratmeter): Kompakt? Ja. Aber dank des bodentiefen Panorama-Fensters flutet das Tageslicht den Raum so konsequent, dass Sie den ersten Espresso des Tages eigentlich direkt überspringen können.

Gourmet-Nische & Wellness-Station: Die Küche (3 Quadratmeter) ist perfekt für Effizienz-Profis oder Leute, die den Lieferdienst-Fahrer bereits mit Vornamen grüßen.

Das Bad (4 Quadratmeter) bietet eine Wanne – ideal, um sich den Baustaub stilvoll vom Leib zu waschen, wenn Ihr Wohntraum Gestalt annimmt.

Der Garten: Ein ca. 120 Quadratmeter großes Sondernutzungsrecht – grüner wird nimmer!

Der VIP-Bereich (Sonnenterrasse): Ihr verlängertes Wohnzimmer. Hier können Sie im Sommer so lange draußen sitzen, bis die Stadtlichter übernehmen. Und keine Sorge: Mücken sind in dieser urbanen Lage eher die Ausnahme – Ihr Sundowner ist also sicher.

Tacheles zum Zustand: Nennen wir es beim Namen: Die Wohnung braucht Liebe. Viel Liebe. „Renovierungsbedarf“ ist hier das Codewort für Ihre Chance, den Mief vergangener Jahrzehnte eigenhändig vor die Tür zu setzen und ein echtes Unikat zu schaffen.

Das Zahlenwerk (Fakten-Check)

Damit auch Ihr Steuerberater lächelt, hier die harten Fakten:

Bitte fordern Sie Ihr vollständiges Exposé an.



Beschreibung

Ein Logenplatz für Stadtpflanzen mit grünem Daumen. Man sagt, in München sei Raum das kostbarste Gut. Wir setzen noch eins obendrauf: Wir bieten Ihnen nicht nur Raum, sondern Freiheit – und zwar in Form eines privaten Gartenreichs, das für eine 2-Zimmer-Wohnung schlichtweg als „aristokratisch“ zu bezeichnen ist.

Zugegeben: Aktuell präsentiert sich dieses Zuhause in Sendling-Westpark eher im Dornröschenschlaf. Aber genau hier liegt Ihre Chance.

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Refugium in Sendling-Westpark. Diese ca. 49 m² große Erdgeschosswohnung beweist eindrucksvoll, dass wahre Größe nichts mit der bloßen Quadratmeterzahl im Kaufvertrag zu tun hat, sondern mit der Lebensqualität, die sie ermöglicht.

Die inneren Werte: Kompakt, klug, kultiviert
Die Raumaufteilung folgt einem Prinzip, das man heute oft vermisst: gesundem Menschenverstand.

Wohn- & Essbereich: Lichtdurchflutet und das Herzstück Ihres neuen Zuhauses.

Schlafzimmer: Ihr privater Rückzugsort für Träume (und gelegentliches Ausschlafen).

Küche & Bad: Funktionalität trifft auf Wohlgefühl.

Die West-Terrasse: Ihr persönlicher Logenplatz für den täglichen Sonnenuntergang. Hier schmeckt der Sundowner nicht nur besser – er sieht auch besser aus.

Das Highlight: Ein Garten, der den Namen verdient. Während andere sich mit einem Blumenkasten auf dem Balkon begnügen, verfügen Sie über ca. 120 m² großes Sondernutzungsrecht. Das ist genug Platz, um Ihre botanischen Ambitionen auszuleben, den Hund glücklich zu machen oder einfach nur barfuß im Tau zu stehen und sich zu fragen, warum andere eigentlich noch im Stau stehen. Ein solches Refugium ist in dieser Lage seltener als ein freier Parkplatz am Samstagabend in der Innenstadt.

Ob Sie dieses Juwel selbst beziehen oder ob Sie als weitsichtiger Investor eine Kapitalanlage mit Substanz suchen: Diese Immobilie ist ein Statement.

Wir machen kein Geheimnis daraus: Die Wohnung befindet sich derzeit in einem Zustand, der eine umfassende Verjüngungskur erfordert. Doch genau deshalb ist dieses Angebot ein echtes Schnäppchen. Der aktuelle Zustand ist in unserem Angebotspreis bereits vollständig eingepreist.

REMAX Prime lädt Sie ein: Erleben Sie eine Wohnung, die nicht nur ein Dach über dem Kopf bietet, sondern ein Fundament für echte Lebensqualität.

Jetzt Ihr persönliches vollständiges Exposé anfordern!

Lage

Farchanter Straße: Ein Logenplatz zwischen urbanem Puls und Park-Idylle.

Die Farchanter Straße im begehrten Sendling-Westpark ist weit mehr als eine Adresse – sie ist ein Versprechen an die Münchner Lebensqualität. Hier, wo sich die Stadt von ihrer grünsten und zugleich bestens vernetzten Seite zeigt, finden Visionäre und Genießer ihr perfektes Fundament. Da Grundstücke in direkter Parkrandlage in München naturgemäß nicht vermehrbar sind, handelt es sich hier um eine seltene Gelegenheit in einem Marktumfeld, in dem die Nachfrage das Angebot



traditionell bei weitem übersteigt.

Die 10-Minuten-Stadt: Wer das pulsierende Leben liebt, aber die private Ruhe sucht, wird hier fündig. Die Anbindung an die Münchner City ist exzellent: Die U-Bahn bringt Sie ohne Umwege direkt zum Marienplatz oder an die Universität. Morgens eine Laufrunde durch den Westpark und danach das Artisan-Croissant beim Bäcker um die Ecke? Hier ist das kein Lifestyle-Klischee, sondern gelebter Alltag. Die lebendige Gastroszene Sendlings bietet zudem alles vom zünftigen Biergarten bis zum hippen Café – ideal für das spontane Feierabend-Date.

Komfort auf Schritt und Tritt: Sicherheit, Ruhe und eine gewachsene Nachbarschaft sind in der Farchanter Straße gelebte Realität. Die Wohnung liegt in einer verkehrsberuhigten Zone, die ein entspanntes Wohnklima garantiert. Besonders wertvoll: Die erstklassige medizinische Versorgung und sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind mühelos fußläufig erreichbar. Der Westpark lockt mit ebenen, gepflegten Spazierwegen und kulturellen Highlights wie dem Rosengarten – Erholung pur, direkt vor der eigenen Haustür.

Substanz mit Wertsteigerung: Immobilienwerte in München folgen eigenen Gesetzen, und Sendling-Westpark gehört dabei zu den stabilsten Wertspeichern der Landeshauptstadt. Die Kombination aus der Nähe zu großen Arbeitgebern (wie dem Business-District „Hansapark“ oder dem Klinikum Großhadern) und dem extrem hohen Freizeitwert macht diesen Standort zu einem Magneten für eine hochwertige Mieterklientel. Als nach DIN EN 15733 zertifiziertes Unternehmen garantiert REMAX Prime hierbei ein Qualitätsniveau, das im deutschen Maklermarkt nur eine exklusive Minderheit von Anbietern vorweisen kann – ein entscheidender Sicherheitsfaktor für Ihr Portfolio.

Das Fazit: Eine Lage für Generationen.

Die Farchanter Straße ist die perfekte Symbiose aus Münchner Gemütlichkeit und moderner Dynamik. Ob als privater Rückzugsort mit dem seltenen Luxus eines eigenen Gartens oder als renditestarkes Asset: Hier investieren Sie in eine der lebenswertesten Ecken Münchens. Wer die Dynamik des hiesigen Immobilienmarktes kennt, weiß: Gelegenheiten wie diese sind das Ergebnis von Expertise und Timing.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.

Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Wir haben die Wohnfläche auf Plausibilität geprüft. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter. Ebenso haben wir die Flächen zur Gartennutzung und Grundstücksgröße nicht überprüft, bzw. nachgemessen.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln. Auf Grundlage der vorliegenden Bauunterlagen gehen wir davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1978 errichtet wurde. Wir übernehmen hierbei die Daten aus dem Energieausweis.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht



ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet.

Exposé Stand: 18.03.2026 - Änderungen vorbehalten



CLAUS KARG

 **THE RE/MAX COLLECTION**

 **RE/MAX Prime**

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de



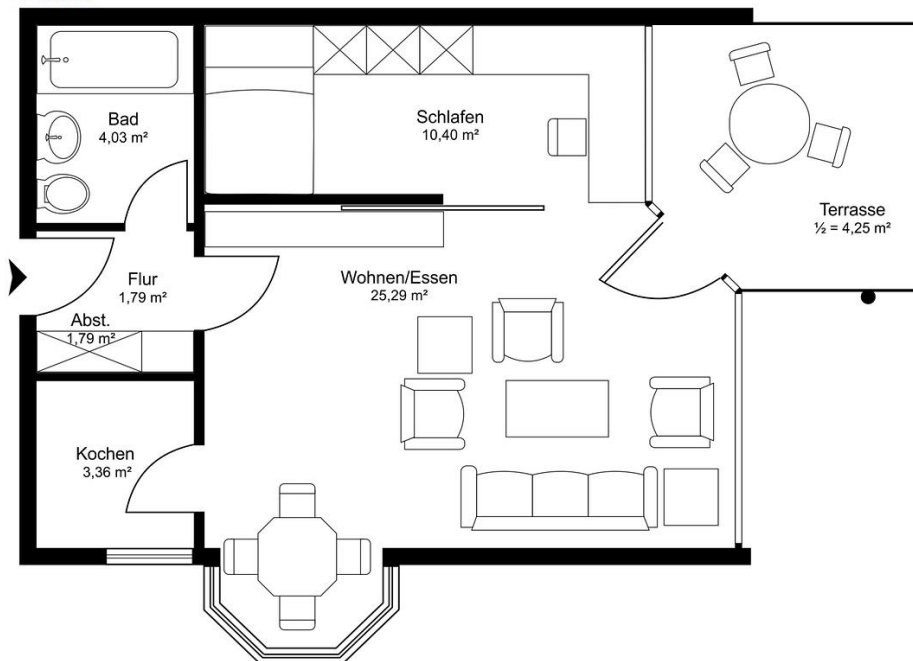








RE/MAX
Prime



RE/MAX Prime
www.remax-prime.de