



## 81371 München

Freie, möblierte 1,5 Zimmer-Wohnung in Sendling, mit sehr guter UBahn-Anbindung (U3/U6).



**399.000 €**

Kaufpreis

**42 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Zippold GmbH**

Arno Grimmel

Tel.: 00498917958191

[a.grimmel@immobilien-zippold.de](mailto:a.grimmel@immobilien-zippold.de)

### Flächen & Zimmer

|              |                   |
|--------------|-------------------|
| Wohnfläche   | 42 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 1,5               |
| Schlafzimmer | 1                 |
| Badezimmer   | 1                 |
| Terrassen    | 1                 |
| Stellplätze  | 1                 |

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1980     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| Kaufpreis       | 399.000 €   |
| Hausgeld        | 276 €       |
| Kaufpreis / qm  | 9.500 €     |
| Aussen-Courtage | 2,38% inkl. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| gültig bis                | 11.10.2027  |
| Baujahr (Haus)            | 1980        |
| Energieverbrauchskennwert | 104.30      |
| Primär-Energieträger      | FERN        |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Küche

offene Küche ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Komplett modern möbliert, mit Spülmaschine und Waschmaschine in der Wohnung. Außerdem verfügbar sind Bügeleisen, Bügelbrett, Staubsauger, Geschirr, Besteck, TV, Französisches Bett.

Das Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet.



## Beschreibung

Charmante und ruhige 1,5 Zimmer-Wohnung in Alt-Sendling (UBahn-Nähe), auch als Kapitalanlage bestens geeignet, z.B. für Messekunden oder Wiesn-Besucher.

Ein TG-Stellplatz wird für 16.000 € miterworben.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in einer ruhigen, grünen Lage in Alt-Sendling, ist leer und kann sofort bezogen oder vermietet werden.

Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

## Lage

Die Aberlestraße befindet sich im beliebten Stadtteil Sendling, in der südlichen Innenstadt. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Atmosphäre aus. In unmittelbarer Nähe findet man zahlreiche Grünflächen, wie den Flaucher oder Westpark, die zu Erholung und Freizeitaktivitäten einladen.

Die Infrastruktur ist hervorragend: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Restaurants und Cafés sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist optimal, mit mehreren Buslinien und den U-Bahn-Stationen Implerstr. (U3/U6) und Sendlinger Tor (U3/U6/U1/U2-Messe), die nur wenige Fahrminuten entfernt ist. Dadurch sind die Innenstadt Münchens sowie andere Stadtteile schnell erreichbar.

Die Aberlestraße selbst ist eine ruhige Wohnstraße, die von gepflegten Häusern und Wohnungen geprägt ist. Die Lage bietet eine angenehme Mischung aus urbanem Leben und entspannter Nachbarschaft, ideal für Familien, Berufstätige oder Studierende, die die Nähe zur Stadt schätzen, aber auch die Ruhe eines grünen Umfelds suchen.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.10.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 104.30 kWh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Maklerprovision:

Alle Angaben basieren ausschließlich auf Auskünften, die vom Auftraggeber an uns weitergegeben wurden. Das Angebot ist vertraulich, eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Der Maklervertrag mit uns kommt durch Inanspruchnahme unserer Leistungen zustande. Sollte Ihnen das nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, bitten wir Sie, uns dies unverzüglich mitzuteilen. Die vom Käufer zu zahlende Provision in Höhe von 2,38 % inkl. der gesetzlichen Mehrwertsteuer auf den Kaufpreis ist bei Abschluss des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

Anprechpartner:

Herr Arno Grimmel: 0162/16 93 913













