

81369 München

Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in Bestlage Sendling



Kaufpreis
250.000 €

Wohnfläche
30 m²

Zimmer
1

Ihr Ansprechpartner
Gerschlauer GmbH

Julia Ettenhuber
08974983015
j.ettenhuber@gerschlauer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	30 m ²
Zimmer	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	18.02.2028
Ausstelldatum	2018-02-19
Primär-Energieträger	Gas
Energieverbrauchskennwert	201.7

Preise & Kosten

Kaufpreis	250.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
provisionspflichtig	ja
stp_freiplatz_stellplatzkaufpreis	1000 s 0.0

Zustand

Baujahr	1972
Zustand	teil- / vollrenoviert

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen
Küche	Einbauküche
Fahrradstiel	Personen-Fahrradstiel
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Swimmingpool	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Freiplatz
Ausstattungs-Kategorie	GEHOB EN

Objekt-Titel

Renovierte 1-Zimmer-Wohnung in Bestlage Sendling

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Johann-Clanze-Straße 43 in München-Sendling-Westpark und damit in einer Lage, die besonders für Singles, Berufstätige, Studierende und jüngere Menschen attraktiv ist.

Ein großer Pluspunkt ist die sehr gute Infrastruktur im direkten Umfeld. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar. So befinden sich beispielsweise einen Penny und einen Rewe in direkter Umgebung sowie Bäckereien und Weitere nur etwa 150 Meter entfernt. Auch rund um den nahegelegenen Harras und Partnachplatz findet sich eine breite Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Online-ID:
SGVRYZRM

Objekt-Nr.:
17199



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich praktisch vor der Haustür, während der Bahnhof München-Mittersendling nur rund 400 Meter entfernt liegt. Darüber hinaus sind der Partnachplatz mit der U6 sowie der Harras mit U- und S-Bahn-Anschluss schnell erreichbar. Dadurch gelangt man unkompliziert in die Münchner Innenstadt und in viele weitere Stadtteile.

Auch für Fahrradfahrer ist die Lage interessant: Viele Ziele in Sendling, das Isarufer und die angrenzenden Viertel lassen sich gut mit dem Rad erreichen. Wer mit dem Auto unterwegs ist, profitiert zudem von der schnellen Erreichbarkeit des Mittleren Rings sowie der A95 und A96 – praktisch sowohl für den täglichen Arbeitsweg als auch für spontane Wochenendausflüge Richtung Starnberger See, Alpen und Voralpenland.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus urbanem Leben und den zahlreichen Freizeitmöglichkeiten im Münchner Süden. Der Westpark mit seinen weitläufigen Grünflächen, Seen und Biergärten ist schnell erreichbar und eignet sich ideal zum Joggen, Spazierengehen, Picknicken oder einfach für entspannte Nachmittage im Grünen. Auch der Südpark, der Flaucher und die Isar sind mit dem Fahrrad gut erreichbar.

Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung außerdem verschiedene Fitnessangebote. Am Luise-Kiesselbach-Platz befindet sich beispielsweise das Body Up Fitnessstudio Sendling; weitere Sport- und Fitnessmöglichkeiten sind im Münchner Süden ebenfalls schnell erreichbar.

Auch kulinarisch bietet Sendling eine abwechslungsreiche Mischung aus Cafés, Restaurants, kleinen Lokalen und klassischen Münchner Adressen. Rund um den Partnachplatz, Harras und in Richtung Untersendling findet sich für den schnellen Kaffee ebenso etwas wie für einen entspannten Abend mit Freunden.

Ausstattungs-Beschreibung

- Apartment im 11. Obergeschoss mit schönem Weitblick
- umfassend saniert und renoviert in 2023/2024
- sehr guter und gepflegter Renovierungszustand
- heller, modern gestalteter Wohn- und Schlafbereich
- praktische Minieinbauküche
- moderner und pflegeleichter Fliesenboden
- geschmackvoll renoviertes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- im Zuge der Sanierung erneuerte Elektrik und Leitungen
- schöne West-Loggia als privater Außenbereich
- gemeinschaftliches Hallenbad innerhalb der Wohnanlage
- gemeinschaftliche Sauna
- eigenes Kellerabteil
- Pkw-Außenstellplatz auf dem durch eine Schranke gesicherten Stellplatzbereich
- Fahrradabstellmöglichkeiten direkt vor dem Hauseingang, zusätzlicher gemeinschaftlicher Fahrradraum im Gebäude
- Personenaufzug für einen komfortablen Zugang zum 11. Obergeschoss
- Wohnung leerstehend und kurzfristig nutzbar

Objektbeschreibung

Dieses helle und modern renovierte Apartment im 11. Obergeschoss überzeugt durch seinen gepflegten Zustand, einen schönen Weitblick und zahlreiche Annehmlichkeiten innerhalb der Wohnanlage. Bereits auf dem Weg zur Wohnung eröffnet sich vom gemeinschaftlichen Außenbereich des Stockwerks bei entsprechender Sicht sogar ein beeindruckender Blick bis in die Alpen.

Die Wohnung selbst präsentiert sich kompakt und zugleich durchdacht. Sie umfasst einen hellen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Miniküche, einen Flur sowie ein modern gestaltetes Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und eigenem Waschmaschinenanschluss. Der zeitlose Fliesenboden unterstreicht den modernen und pflegeleichten Charakter des Apartments. Besonderes Augenmerk wurde bei der Renovierung auf eine hochwertige und stimmige Ausführung bis ins Detail gelegt. Dies zeigt sich unter anderem an sorgfältig ausgewählten Ausstattungsdetails wie der Badezimmertüre und verleiht der Wohnung trotz ihrer kompakten Größe ein ausgesprochen wertiges Erscheinungsbild.

Die Wohnung wurde 2023/2024 umfassend saniert und renoviert. Im Zuge der Arbeiten wurden unter anderem die Elektrik sowie die zur Wohnung gehörenden Leitungsabschnitte bis zum Übergang zum Gemeinschaftseigentum erneuert. Anschließend war das Apartment bis August 2025 vermietet und steht inzwischen leer. Es befindet sich weiterhin in einem sehr guten und gepflegten Renovierungszustand.

Ein echtes Highlight ist die schöne überdachte West-Loggia, die den Wohnbereich um einen privaten Außenbereich ergänzt, mit einem Taubenschutz ausgestattet ist und vor allem Abends zahlreiche Sonnenstunden bietet. In Verbindung mit der Lage im 11. Obergeschoss entsteht hier ein besonderes Wohngefühl mit viel Licht und Weite.

Ein weiterer Mehrwert der Wohnanlage ist der gemeinschaftliche Wellnessbereich mit Hallenbad und Sauna, der den Bewohnern zur Verfügung steht und insbesondere in den Wintermonaten einen angenehmen zusätzlichen Komfort bietet.

Zur Wohnung gehören außerdem ein kleines Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz für den Pkw auf dem durch eine Schranke gesicherten Stellplatzbereich.

Für Fahrräder stehen Abstellmöglichkeiten unmittelbar vor dem Hauseingang zur Verfügung. Zusätzlich gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradraum. Dieser bietet jedoch nur begrenzte Kapazitäten und ist erfahrungsgemäß bereits recht stark belegt, sodass sich insbesondere die Fahrradstellplätze im Außenbereich als praktische Alternative anbieten.

sonstige Angaben

Der Preis setzt sich wie folgt zusammen: 250.000,- € für die Eigentumswohnung + 10.000,- € für den dazugehörigen Außenstellplatz.

Die gemeinschaftlichen Fallleitungen des Gebäudes stammen teilweise noch aus dem Bestand. In einzelnen anderen Wohnungen der Anlage kam es in diesem Zusammenhang zu Wasserschäden im Badezimmerbereich; die hier angebotene Wohnung selbst ist hiervon nicht betroffen. Seitens der Wohnungseigentümergeinschaft wurde eine Sanierung der betroffenen Leitungen mittels Inliner-Verfahren durchgeführt. Hierbei werden bestehende Rohrleitungen in der Regel nicht vollständig ausgebaut, sondern von innen saniert. Die Maßnahme erfolgt über die Gemeinschaft und führt nach derzeitigem Stand zu keiner bekannten Beeinträchtigung innerhalb der angebotenen Wohnung.

Im Zusammenhang mit der Trinkwasseranlage wird ergänzend auf die Legionellen-Thematik gemäß Protokoll aus dem Jahr 2025 hingewiesen. Die hierzu vorliegenden Informationen, Feststellungen und gegebenenfalls beschlossenen bzw. bereits durchgeführten Maßnahmen können dem entsprechenden Protokoll entnommen werden. Dieses stellen wir Kaufinteressenten zur transparenten Einsichtnahme gerne zur Verfügung.

Asbest, PCB oder teerhaltige Abdichtungen:

Vor Beginn von möglichen Renovierungsarbeiten sind dem ausführenden Unternehmen sämtliche verfügbaren Informationen - etwa Baujahr oder Baubeginn sowie bekannte oder vermutete Schadstoffbelastungen - zu übermitteln. Bei Renovierungen innerhalb der Wohnung betreffen diese Pflichten den Wohnungseigentümer selbst.

Rein vorsorglich und der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass es im Mai 2023 zu einem Brandschaden im 4. Obergeschoss des Hauses gekommen ist. Die hier angebotene Wohnung war von dem Brand nicht betroffen; das Brandereignis ereignete sich auf der anderen Seite des Gebäudes.

Die im Exposé angegebene Käuferprovision ist der Verkäuferprovision äquivalent.

Alle Angaben des Exposés beruhen auf Aussage und Angaben des Verkäufers.

Impressionen







