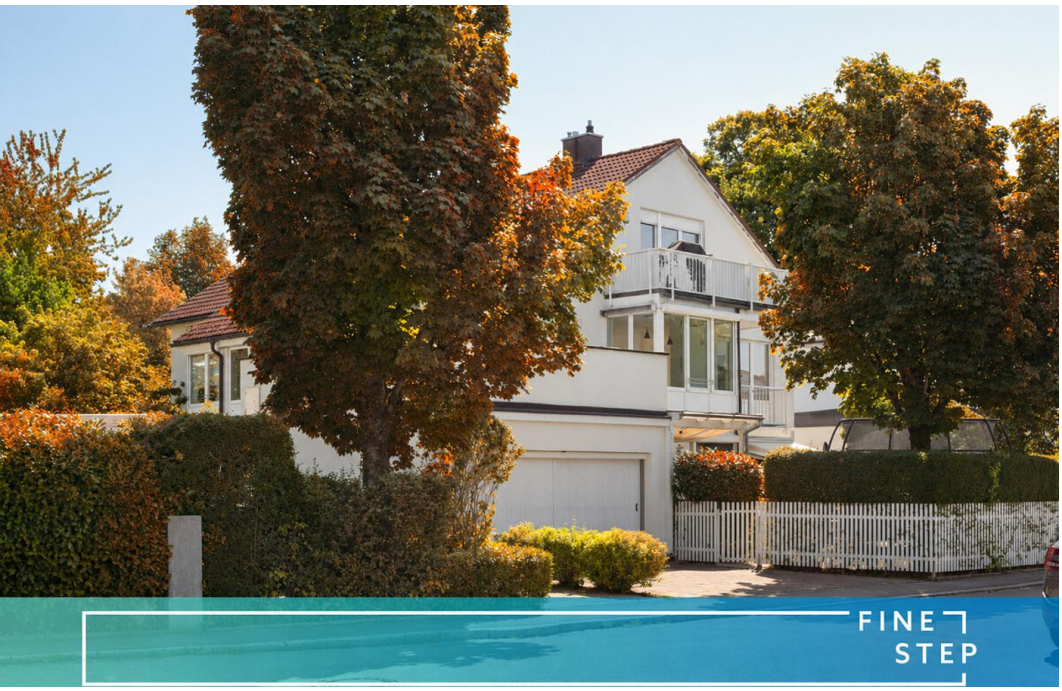
80689 München

Viel Licht und Raum: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in Hadern



Kaufpreis
450.000 €

Wohnfläche
70 m²

Zimmer
2

Ihr Ansprechpartner

Finestep Immobilien GmbH

Alexandra Schuster
089 / 23 78 11 30
info@finestep.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	5 m²
Wohnfläche	70 m²
Zimmer	2
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Wohneinheiten	5

Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Außencourtage	2,98% inkl. gesetzl. MwSt
Provision mit mit MwSt.	true
stp_duplex_stellplatzkaufpreis	10.000 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	04.04.2028
Primär-Energieträger	GAS
Energieverbrauchkennwert	98.40

Zustand

Baujahr	1995
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Austattung

unterkellert	Ja
Gartennutzung	Ja
Stellplatzart	Duplex-Garage
Wasch-/Trockenraum	Ja

Objekt-Titel

Viel Licht und Raum: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung in Hadern

Ausstattungs-Beschreibung

IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK

Online-ID: EYDPLPRZ

Objekt-Nr.: 161761

vr-wohnen.de
Immobilienangebote von Volks- und Raiffeisenbanken

- Großzügige 2-Zimmer-Wohnung
- Ca. 70 m² Wohnfläche
- Heller Wohn- und Essbereich
- Ca. 26,8 m² Wohnbereich
- Zwei Balkone
- Schöner Blick ins Grüne
- Viel Tageslicht
- Separate Einbauküche
- Großzügiges Schlafzimmer
- Gepflegter Gesamtzustand
- Kleines Haus mit nur 5 Einheiten
- Großer eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Waschraum
- Duplex-Stellplatz
- Wohnung sofort verfügbar
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Gepflegter Allgemeinzustand
- Ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr
- Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Drogerie und Post fußläufig erreichbar

Objektbeschreibung

Mit rund 70 m² Wohnfläche bietet diese Zwei-Zimmer-Wohnung ein Platzangebot, das man sonst eher von deutlich größeren Grundrissen kennt – und richtet sich damit an Singles und Paare, die beim Wohnen keine Kompromisse eingehen möchten.
Den Mittelpunkt bildet der etwa 27 m² große Wohn- und Essbereich. Fensterflächen, die sich über Eck ziehen, holen das Tageslicht weit in den Raum und geben den Blick frei auf die Baumkronen der Nachbarschaft. Die Größe des Raumes erlaubt es, Sofaecke und Esstisch klar voneinander zu zonieren, ohne dass der offene, luftige Charakter verloren geht. Vom Wohnbereich aus betreten Sie einen der beiden Balkone – an milden Tagen wird er zum verlängerten Wohnzimmer.
Gekocht wird in einer eigenständigen Küche von ca. 7,5 m². Die vorhandene Einbauküche bietet reichlich Arbeitsfläche, das Fenster sorgt für Tageslicht und einen Blick ins Grün. Ein Vorteil, den viele schätzen: Küchengerüche und Geschirr bleiben hinter der Tür, der Wohnbereich gehört ganz dem Leben und Entspannen.
Das Schlafzimmer misst rund 14 m² und lässt sich problemlos mit Doppelbett und großzügigem Kleiderschrank einrichten. Das innenliegende Bad ist zeitlos in weiß gehalten, raumhoch gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet.
Bereits beim Betreten zeigt sich, dass dieser Grundriss nicht auf maximale Flächenausnutzung, sondern auf Wohnqualität ausgelegt ist: Ein großzügiger Eingangsbereich und der anschließende Flur verbinden die Räume und bieten Platz für Garderobe, Stauraum oder sogar eine zusätzliche Aufenthaltsfläche in Form einer kleinen Leseecke.
Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss eines gepflegten Hauses mit nur fünf Wohneinheiten – eine überschaubare, angenehme Hausgemeinschaft. Zur Wohnung gehören ein großer Kellerraum sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Wasch- und Trockenraums; ein Gemeinschaftsgarten steht allen Bewohnern zur Verfügung. Ein Duplex-Stellplatz kann für 10.000 € zusätzlich erworben werden.
Mit einem Kaufpreis von 450.000 € – das entspricht rund 6.430 € je Quadratmeter Wohnfläche – bietet die Wohnung ein bemerkenswert stimmiges Verhältnis von Fläche, Lage und Preis. Die Wohnung ist bezugsfrei. Gerne zeigen wir Ihnen bei einer Besichtigung, wie viel Raum in diesen zwei Zimmern steckt.

sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Die Käuferprovision in Höhe von 2,98% inkl. 19% USt. ist verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München www.finestep.de

Lage-Beschreibung

Hadern zählt zu den gewachsenen, ruhigen Wohnvierteln im Münchner Westen. Hier prägen Einfamilienhäuser, kleine Mehrparteienhäuser und viel Grün das Straßenbild – und trotzdem ist alles, was der Alltag verlangt, nur wenige Minuten entfernt.
Für die täglichen Besorgungen genügt meist ein kurzer Spaziergang zur Senftenauerstraße. Dort bündeln sich EDEKA, ROSSMANN, Bäckerei, Metzgerei und Apotheke zu einem kleinen, gewachsenen Nahversorgungszentrum, ergänzt durch weitere Geschäfte und Dienstleister. Wer einen größeren Wocheneinkauf plant, findet im Zentrum von Großhadern an der Würmtalstraße einen modernen REWE-Markt; gegenüber liegt eine Filiale der Stadtsparkasse München. Die nahe Aral-Tankstelle mit REWE To Go hilft, wenn außerhalb der üblichen Öffnungszeiten noch etwas fehlt.
Auch ohne Auto ist man hier bestens angebunden. Vom nahegelegenen Gondrellplatz fährt die Tramlinie 18 direkt in Richtung Innenstadt. Seit Februar 2026 verbindet zusätzlich die neue Tramlinie 14 den Gondrellplatz mit dem Bahnhof Pasing – einem der wichtigsten Verkehrsknoten im Münchner Westen mit S-Bahn-, Regional- und Fernverkehrsanschlüssen. Rund um den Bahnhof bieten die Pasing Arcaden zudem ein breites Angebot an Geschäften, Restaurants und Dienstleistungen.
Zum Durchatmen laden die Grünflächen des Münchner Westens und der Westpark ein – ideal für Spaziergänge, Joggingrunden oder einen entspannten Nachmittag im Freien. Mit dem Fahrrad sind weitere Grün- und Erholungsgebiete der Umgebung schnell erreicht.
Autofahrer erreichen über die nahe A96 zügig die Innenstadt, das westliche Umland und das Fünfseenland.

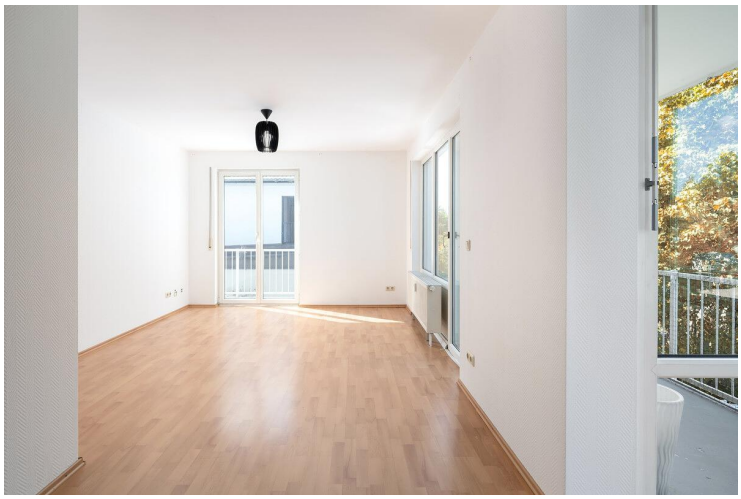
Impressionen













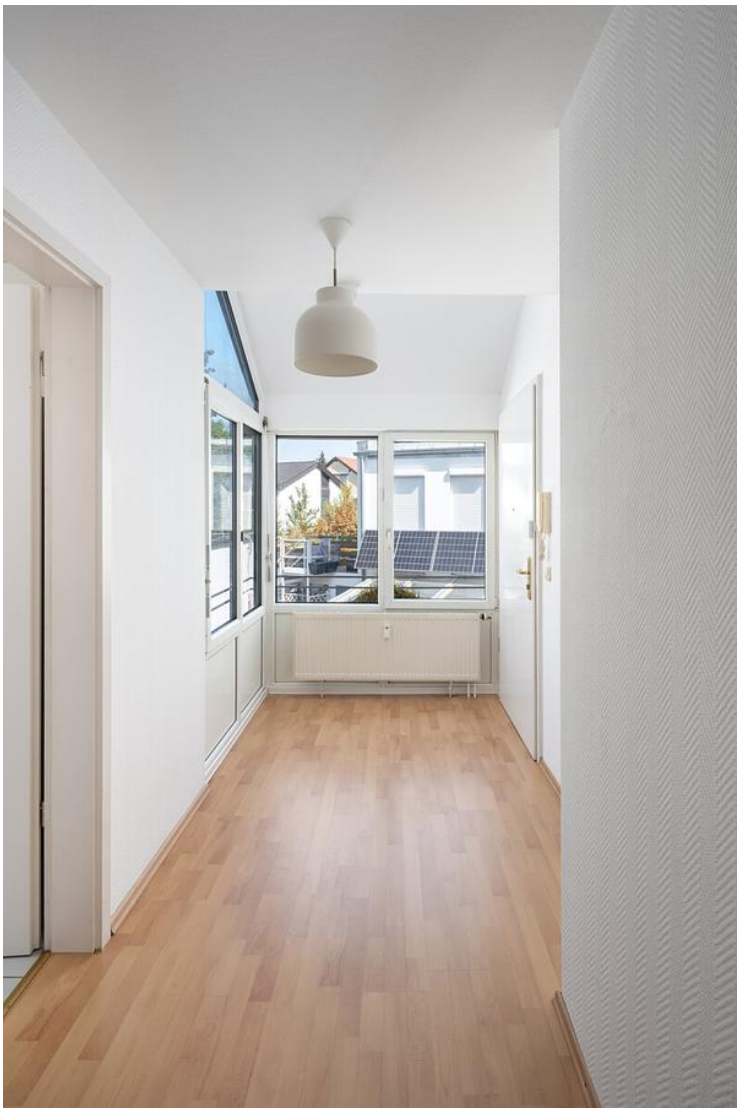





AI MODIFIED



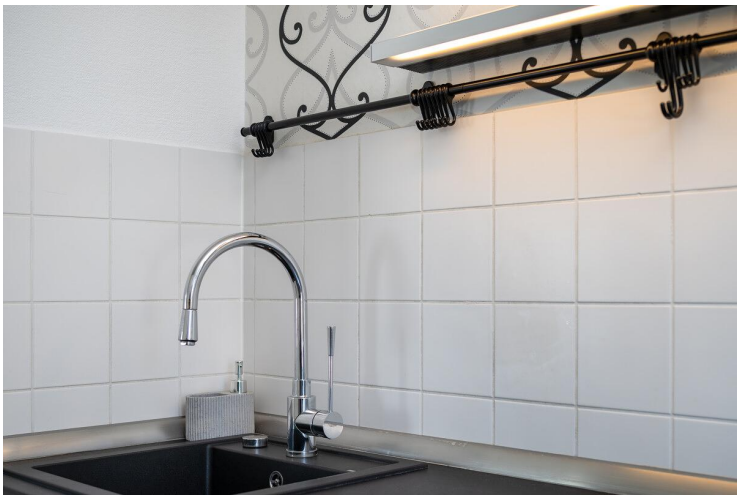



















Eingang
7,09 m²
Kochen
7,45 m²
Bad
5,06 m²
Flur
6,40 m²
Wohnen / Essen
26,81 m²
Balkon 1
3,46 m²
Schlafen
13,86 m²
Balkon 2
2,83 m²