

**81369 München**

Perfekt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in Mittersendling - sofort bezieh- oder vermietbar!

**549.900 €**

Kaufpreis

**52,57 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**55,62 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Flemmer Immobilien**

Felix Flemmer

Tel.: 08801/914852

info@flemmer-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

Wohnfläche	52,57 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	55,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Logia	1
Balkon / Terrassenfläche	6,1 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1

**Preise & Kosten**

Kaufpreis	549.900 €
Heizkosten enthalten	✓
Hausgeld	251 €
provisionspflichtig	✓
Courtage-Hinweis	Beim Abschluss

**Energieausweis**

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	10.10.2025
gültig bis	09.10.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2015
Wertklasse	B
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	67.7
Primär-Energieträger	Fernwärme

**Allgemeine Infos**

verfügbar ab	sofort
als Ferienimmobilie nutzbar	✓

**Zustand**

Baujahr	2015
Zustand	neuwertig



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie Gehoben

### Bad

Wanne ✓  
Fenster ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bodenbelag

Parkett ✓

### Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

### Befeuerung

Fernwärme ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Duplex-Garage ✓  
Tief-Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja

## Beschreibung zur Ausstattung

- wohngesunde, wertbeständige Massivziegelbauweise
  - komfortable Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
  - Eichen-Echtholzparkett im Wohn- und Schlafzimmer
  - neuwertige Einbauküche mit allen E-Geräten
  - chices Tageslicht-Bad mit Wanne, Handtuchheizkörper, Laufen-Keramik
  - Wohnraumlüftung
  - bodengleiche Isolierglasfenster (3fach!) mit Rollläden
  - Gegensprechanlage
  - Lift
  - großes Kellerabteil mit Licht und Steckdose
  - vorelektrifizierter TG-Stellplatz
- u.v.m.



## Beschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit 52,57 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im Erdgeschoß eines modernen, energieeffizient errichteten Mehrfamilienhauses mit vier Etagen. Die Wohnung ist durchdacht geschnitten, lichtdurchflutet und überzeugt durch ihre harmonische Gestaltung, einen großen Balkon und nicht zuletzt ihre hervorragende Lage in Mittersendling. Der Wohn- und Schlafbereich ist mit bodentiefen, dreifach verglasten Fenstern ausgestattet, die den Räumen ein angenehmes, sonnendurchflutetes Ambiente verleihen. Der elegante Eichenparkettboden fügt sich wunderbar mit den hellen Fliesen zu einem stimmigen Gesamtbild. Die stilvolle Einbauküche ist mit hochwertigen Holzarbeitsplatten versehen. Sie verfügt über zwei Fenster sowie eine Tür und bietet damit viel Licht und eine gute Belüftung. Das Tageslicht-Bad ist hell gestaltet und verfügt über eine Badewanne sowie einen elektrischen Handtuchtrockner. Ein Spiegelschrank und ein Waschbeckenschrank sorgen zudem für praktischen Stauraum. Der großzügige West-Balkon (ca. 6,1 m<sup>2</sup>) lädt dazu ein, einen schönen privaten Freiraum zu gestalten – ideal zum Entspannen auch nach Feierabend (Abendsonne!).

Zur Wohnung gehören ferner ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein ca. 10 m<sup>2</sup> großer, trockener Kellerraum, der sich hervorragend als zusätzlicher Stauraum oder für Garderobenschränke und Regale eignet.

Ein gepflegter Gemeinschaftsraum bietet ausreichend Platz zum sicheren Abstellen von Fahrrädern.

Insgesamt betrachtet eine äußerst attraktive Gelegenheit in begehrter Lage. Und das Beste: Die Wohnung ist frisch renoviert und sofort bezieh- oder vermietbar!

## Lage

"Sendling ist sexy!" - dies titelte eine große Münchner Tageszeitung. Mit schönen Altbauten, kleinen Cafés, originellen Läden, gemütlichen Biergärten, dem Westpark und dem beliebten Flaucher ist der Stadtteil das absolute In-Viertel und liegt damit laut dem Städtereport eines großen Bankhauses in München an 1. Stelle. Sendling ist ein Wohnviertel, das durch seine Vielfalt besticht: abwechslungsreiches, traditionelles Stadtleben und modernste Infrastruktur. Sendling bietet aber auch Orte der Ruhe und Entspannung. Jede Jahreszeit hat hier ihren besonderen Reiz. Die Sendlinger genießen die grünen Isarauen des Flauchers genauso wie den Tierpark Hellabrunn, den West- und Südpark und den Forstenrieder Park.

Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend mit viel Grün in einer Sackgasse. Nur etwa 150 Meter entfernt liegt die S-Bahn-Station Mittersendling (S7) – von dort sind es nur rund 7 Minuten zum Hauptbahnhof oder Marienplatz und nur vier Stationen bis zur Hackerbrücke (Oktoberfestgelände).

In der Umgebung gibt es zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten: Die Isar, der Tierpark Hellabrunn sowie der Westpark sind in etwa 15 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso gemütliche Biergärten in der Nähe.

Für den täglichen Bedarf ist ebenfalls bestens gesorgt:

Ein Netto-Markt liegt nur 50 Meter entfernt, Lidl, Edeka, Hagebau und dm-Drogeriemarkt sind in etwa 8 Minuten fußläufig erreichbar.

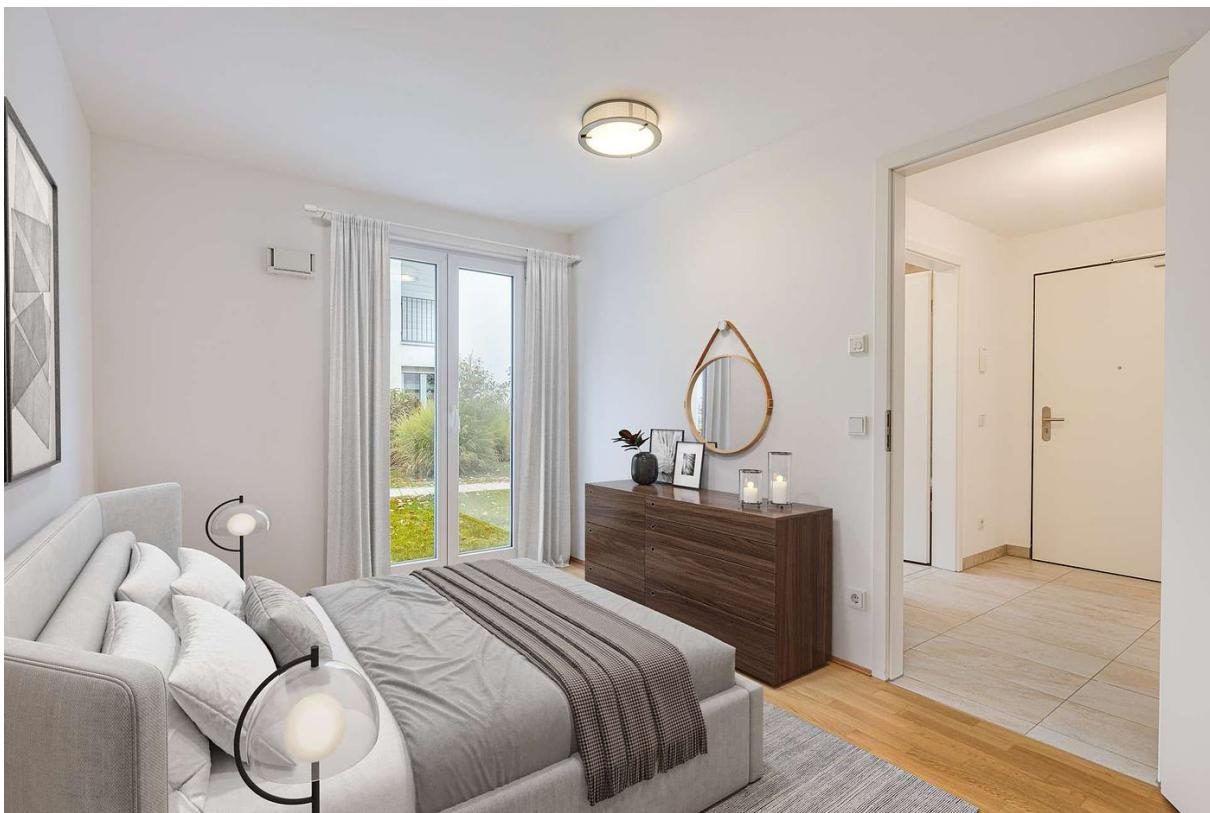
## Sonstige Angaben

Dieses Exposé soll in knapper Form die wesentlichen Daten des Objekts vermitteln - zu einer vernünftigen Beurteilung eines Objekts gehören freilich die Besichtigung und das Gespräch mit uns. Zu beidem stehen wir gerne zur Verfügung. Die in diesem Exposé gemachten Angaben beruhen auf Angaben des Verkäufers. bzw. Dritten. Für etwaige Irrtümer kann keine Haftung übernommen



werden.

Beim Abschluss eines notariellen Kaufvertrages erlauben wir uns, eine Käufercourtage i.H.v. 1,785% inkl. MwSt., fällig und verdient bei Vertragsabschluss, in Rechnung zu stellen. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.











**Haus 6 / Haus 7  
Wohnung 234/EG  
Wohnung 246/EG  
2-Zimmer-Wohnung**

Wohnen	23,63 m <sup>2</sup>
Schlafen	11,42 m <sup>2</sup>
Küche	6,00 m <sup>2</sup>
Bad	4,34 m <sup>2</sup>
Flur	3,62 m <sup>2</sup>
AK	0,51 m <sup>2</sup>
Loggia 6,10 m <sup>2</sup> /2	3,05 m <sup>2</sup>
Gesamt Wohnfläche	52,57 m <sup>2</sup>

