



**81371 München**

ruhige Innenhoflage / West-Balkon / EBK / weißes Bad / 2 Zi ETW im 3. OG



**585.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**3 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**2**

Zimmer

 **Happy-Immo**  
Ihr Immobilienpartner für's Leben

#### Ihr Ansprechpartner

**Happy Immo GmbH**  
VerkaufsTeam  
Tel.: 0049896494870  
info@happy-immo.de

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	55 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	3 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	1 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	208

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	585.000 €
Hausgeld	231 €
Aussen-Courtage	1,785 % incl.

#### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	23.07.2029
Baujahr (Haus)	1996
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	91.00
Primär-Energieträger	FERN

#### Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Fernwärme	✓
-----------	---

### Ausrichtung Balkon / Terrasse

Westen	✓
--------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

- weißes Bad
- großzügliches Wohnzimmer
- Westbalkon
- Einbauküche (vom Wohnzimmer mit einer Glaswand getrennt)
- Schlafzimmer
- geräumiger Flur mit Platz für die Garderobe
- Kellerabteil
- Radstellplatz
- begrünter Innenhof



## Beschreibung

ruhige Innenhoflage - Balkon - EBK - weißes Bad

Traumhaft im ruhigen Innenhof einer 1996 erbauten Wohnanlage mitteln in Sendling und nahe der Theresienwiese gelegen, ist die Wohnung im 3. OG ein absolutes Idyll. Geheizt wird mit nachhaltiger Fernwärme.

Das Haus und die Wohnung sind gepflegt, zur Wohnung führt ein Lift aus Glas. Im Appartement wird Sie der geräumige Flur, das weiße Bad, das Schlafzimmer sowie der offene Wohnbereich begeistern. Die Einbauküche ist mit einer Glastrennwand abgesetzt.

Auf dem Westbalkon - Innenhoflage - fühlt man sich spontan heimisch.

Seit August 2024 ist die Wohnung für EUR 1300 zzgl EUR 200 NK vermietet.

## Lage

Sendling liegt südlich der Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt. Der Stadtteil grenzt an die S-Bahnlinie im Westen und umschließt die Isar inklusive Flaucher im Osten.

Der Mittlere Ring führt direkt durch den Stadtteil. Über die S-7 Richtung Wolfratshausen, die U-3 und U-6 ist Sendling direkt mit dem öffentlichen Verkehrsnetz verbunden.

Und das beliebte Oktoberfest erreichen Sie zu Fuß.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 23.7.2029.

Endenergiebedarf beträgt 91.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

\*\* Alle Maße und Angaben laut Auskunft des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Der guten Ordnung halber machen wir darauf aufmerksam, dass unsere Tätigkeit im Erfolgsfalle die Verpflichtung zur Zahlung einer Maklercourtage in Höhe von 1,785 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer und Verkäufer zur Folge hat, fällig und zahlbar bei Vertragsabschluß. Durch Ihre Objektanfrage bestätigen Sie diese Vereinbarung und erkennen die Zahlung der Maklercourtage an. \*\*









