



## 81379 München

# Helles Wohnen ganz oben - Maisonette mit Balkon, München - Sendling



**449.000 €**

Kaufpreis

**54,2 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

|                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| Wohnfläche         | 54,2 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 2                   |
| Badezimmer         | 1                   |
| Wohn-/Schlafzimmer | 2                   |

### Allgemeine Infos

|               |           |
|---------------|-----------|
| verfügbar ab  | Ab sofort |
| Gruppennummer | 8         |

### Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 449.000 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. ges. |

### Energieausweis

| Art                       | Verbrauch |
|---------------------------|-----------|
| Baujahr (Haus)            | 1988      |
| Energieverbrauchskennwert | 123,20    |

### Zustand

|         |         |
|---------|---------|
| Baujahr | 1988    |
| Zustand | teil- / |



## Ausstattung

### Bad

Dusche



### Küche

Einbauküche





## Beschreibung

### Die Wohnanlage

- Die Wohnanlage: Ein Rückzugsort im Münchner Alltag – die gepflegte Anlage mit ihrem grünen Innenhof lädt zum Durchatmen und Verweilen ein
- Die markante Wohnanlage mit ihren klaren Linien und den rot-weißen Balkonen fügt sich harmonisch in die gewachsene Nachbarschaft ein und überzeugt durch ihre gepflegte, solide Bauweise
- Baujahr 1988
- Kellerabteil inklusive
- Heizung: Elektro-Heizung mit Strom-Mix, energieeffizient, unabhängig von fossilen Brennstoffen und ohne CO<sup>2</sup> Steuer
- 2-fach verglaste Kunststofffenster

### Die Wohnung:

- Maisonette 5. Obergeschoss + Dachgeschoss mit neuwertigem Aufzug
- 2-Zimmer-Wohnungen zählen in München zu den begehrtesten Wohnformen – kompakt, praktisch und nachgefragt
- Kellerabteil inklusive
- Wohnfläche ca. 54,20 m<sup>2</sup>
- Neuwertiger Parkettboden 2022 – Eiche geölt
- Wohnung ist 2022 renoviert worden
- Bezugsfrei ab sofort

### Der Wohnbereich:

- Lichtdurchflutet und offen – dieser Wohnbereich lädt dazu ein, die Tür zum Balkon zu öffnen und den Blick ins Grüne zu genießen
- Moderne und offene Küche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in den Raum ein – ideal für gesellige Kochabende
- Tolle Einbauküche inklusive
- Fließender Übergang zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und machen diesen Bereich perfekt für entspannte Abende oder gesellige Runden mit Freunden

### Der Balkon:

- Der geräumige Balkon vermittelt Dachterrassen-Feeling und bietet einen herrlichen Ausblick über die Umgebung

### Das Schlafzimmer:

- Das Schlafzimmer auf der oberen Ebene bietet ungestörte Privatsphäre, ohne Nachbarn darüber

### Das Badezimmer:

- Stilvolles & modernes Badezimmer zum Wohlfühlen
- Vorhandene Regendusche bietet einen breitflächigen und angenehmen Wasserstrahl
- Harmonische Kombination aus modernen Fliesen, Glas und stilvollen Armaturen verleihen dem Raum eine schöne Atmosphäre
- Walk-in Dusche (ebenerdig)

### Der Eingangsbereich & Abstellraum:

- Platz zum Ankommen
- Praktischer Abstellraum mit Fenster

### Praktisches & Nützliches:

- Fahrradraum

### Renovierungen 2022:



- Parkettboden Eiche geölt
- Stilvolle & moderne Einbauküche mit wertigen Elektrogeräten
- Badezimmer mit ebenerdiger Dusche

**Sonstiges:**

- Kompetente & zuverlässige Hausverwaltung: Constantis GmbH Chiemgauerstraße 114, 81549 München
- Rücklagen zum 31.12.2024: 89.584,25 EUR Anteilig: 4.388,69 EUR

**Energetische Werte:**

- B, Strom-Mix, 123,2 kWh, Klasse B, Bj. 1989

Kaufpreis Duplex-TG: 17.500,- EUR

Kaufpreis Küche: 6.000,- EUR

Fazit: Wer eine helle 2-Zimmer- Maisonette-Wohnung ganz oben sucht, Wert auf einen schönen Balkon, eine gepflegte Wohnanlage und die zentrale Lage in Sendling legt, hat hier die perfekte Gelegenheit.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

- Mitten in Obersendling – dort, wo charmante Alt-Münchner Tradition auf pulsierendes Stadtleben trifft, zwischen grünen Oasen, Isarnähe und lebendiger Nachbarschaft
- 81379 München
- Charme des gewachsenen Viertels, als auch die Dynamik eines wandelnden Stadtteils
- Grüne Oasen – Isarauen, Flaucher und Südpark schnell erreichbar
- Vielfältige Gastronomie – vom gemütlichen Café bis zum bayerischen Wirtshaus
- Urban & entspannt – das Beste aus Stadtleben und Erholung vereint
- Super gelegen in allen Richtungen
- Mit dem Fahrrad in 5 Minuten an der Isar und in 15 Minuten in die Stadtmitte
- Bushaltestelle 136 direkt vor der Haustüre
- 400 m zur U-Bahn Haltestelle Obersendling U3
- 600 m zur S-Bahn Haltestelle Siemenswerke
- In 25 Minuten zum Starnberger See
- Supermärkte und Geschäfte für den täglichen Bedarf in direkter Nähe

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

**Unsere Öffnungszeiten:**

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN



























