Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012068

81375 MÜNCHEN

Großzügiges Wohnen mit gemütlichem Balkon in kleiner Eigentümergemeinschaft

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 85 m²	1971	3	520.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**520.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.117,65 €**
Wohnfläche	**ca. 85 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**ab sofort**
Provisionspflichtig	**Ja**
Baujahr	**1971**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**
Etagen	**3**
Balkone	**1**

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**
Boden	**Fliesen, Laminat, Marmor**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**06.09.2036**
Ausstellungsdatum	**07.09.2026**
Endenergiebedarf	**184,5 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**
Energieausweis	**2014**

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Eingangsbereich

Objektbeschreibung

Diese ansprechend geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines kleinen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971 mit insgesamt nur sechs Wohneinheiten. Auf rund 85 m² Wohnfläche bietet sie eine angenehme Raumaufteilung und viel Platz für individuelles Wohnen.
Besonders praktisch ist der großzügige Flur, der viel Platz für eine geräumige Garderobe und zusätzlichen Stauraum bietet. Das großzügige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum nach Osten ausgerichteten Balkon – ideal, um den Tag bei angenehmer Morgensonne zu beginnen.
Die separate Küche verfügt über ein eigenes Fenster und bietet ausreichend Platz für eine funktionale und gemütliche Küchengestaltung. Zwei Schlafzimmer schaffen flexible Nutzungsmöglichkeiten und können je nach Bedarf als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden.
Das Badezimmer ist ebenfalls mit einem Fenster ausgestattet und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine separate Dusche.

Ein praktisches Detail: Sämtliche Fenster der Wohnung sind mit Außenrollläden ausgestattet, die zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz bieten.
Für zusätzlichen Stauraum steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung. Im Keller befindet sich zudem ein Waschraum mit eigenem Wasser- und Stromanschluss, sodass Waschmaschine und Trockner komfortabel untergebracht werden können.
Ein Tiefgaragenstellplatz, der für 20.000 € zusätzlich mit erworben wird, rundet das Angebot ab.
Ein besonderer Pluspunkt des Hauses ist die gemeinschaftliche Selbstverwaltung durch die Eigentümer. Eine externe Hausverwaltung gibt es nicht. Die überschaubare Eigentümergemeinschaft sorgt für kurze Wege und ein angenehmes, persönliches Miteinander, das zu einer entspannten und wohnlichen Atmosphäre im Haus beiträgt.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in einer gewachsenen und angenehm ruhigen Wohnlage im beliebten Münchner Stadtteil Hadern. Besonders zeichnet sich die Umgebung durch die gelungene Verbindung von ruhigem Wohnen, einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen zu den vielfältigen Angeboten des täglichen Lebens aus.
Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés, Restaurants und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch der gewachsene Ortskern von Großhadern liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Der historische Dorfkern verleiht dem Stadtteil bis heute seinen besonderen, fast schon kleinstädtischen Charakter und bietet neben verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten auch gastronomische Angebote und eine angenehme Auswahl an Cafés.
Ein besonderer Vorteil der Lage ist die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der U-Bahnhof Großhadern der Linie U6 ist bequem zu Fuß erreichbar und liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Von hier besteht eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt, unter anderem zum Marienplatz und zum Hauptbahnhof. Auch das Klinikum Großhadern ist über die U6 schnell erreichbar. Die U6 verbindet Großhadern zudem mit zahlreichen weiteren wichtigen Stadtteilen Münchens.
Ergänzt wird die U-Bahn-Anbindung durch die Bushaltestelle „Ährenfeld“ in der Waldwiesenstraße, die ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Von hier verkehren unter anderem die Buslinien 56, 167 und N41 und sorgen für eine zusätzliche komfortable Anbindung innerhalb des Stadtteils und an das Münchner Verkehrsnetz.
Auch für Autofahrer bietet die Lage kurze Wege. Über die Würmtalstraße und die Fürstenrieder Straße sind die umliegenden Stadtteile schnell erreichbar. Die Würmtalstraße führt zudem direkt weiter in Richtung Gräfelfing und verbindet Hadern mit dem Münchner Westen. Die A96 ist ebenfalls zügig erreichbar und bietet eine gute Verbindung sowohl in Richtung Münchner Innenstadt als auch ins westliche Umland.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Küche



Kinderzimmer

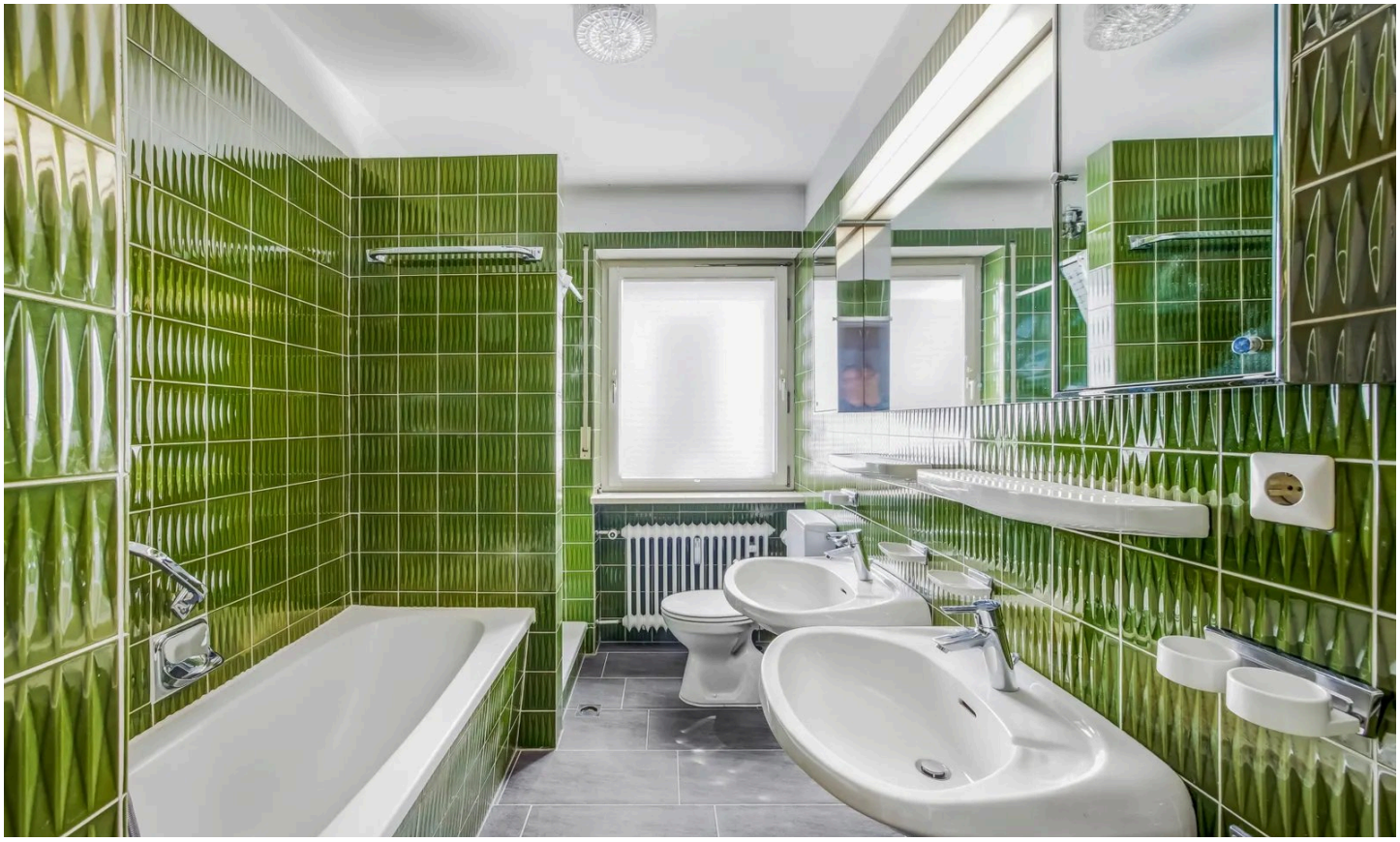
Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Balkon

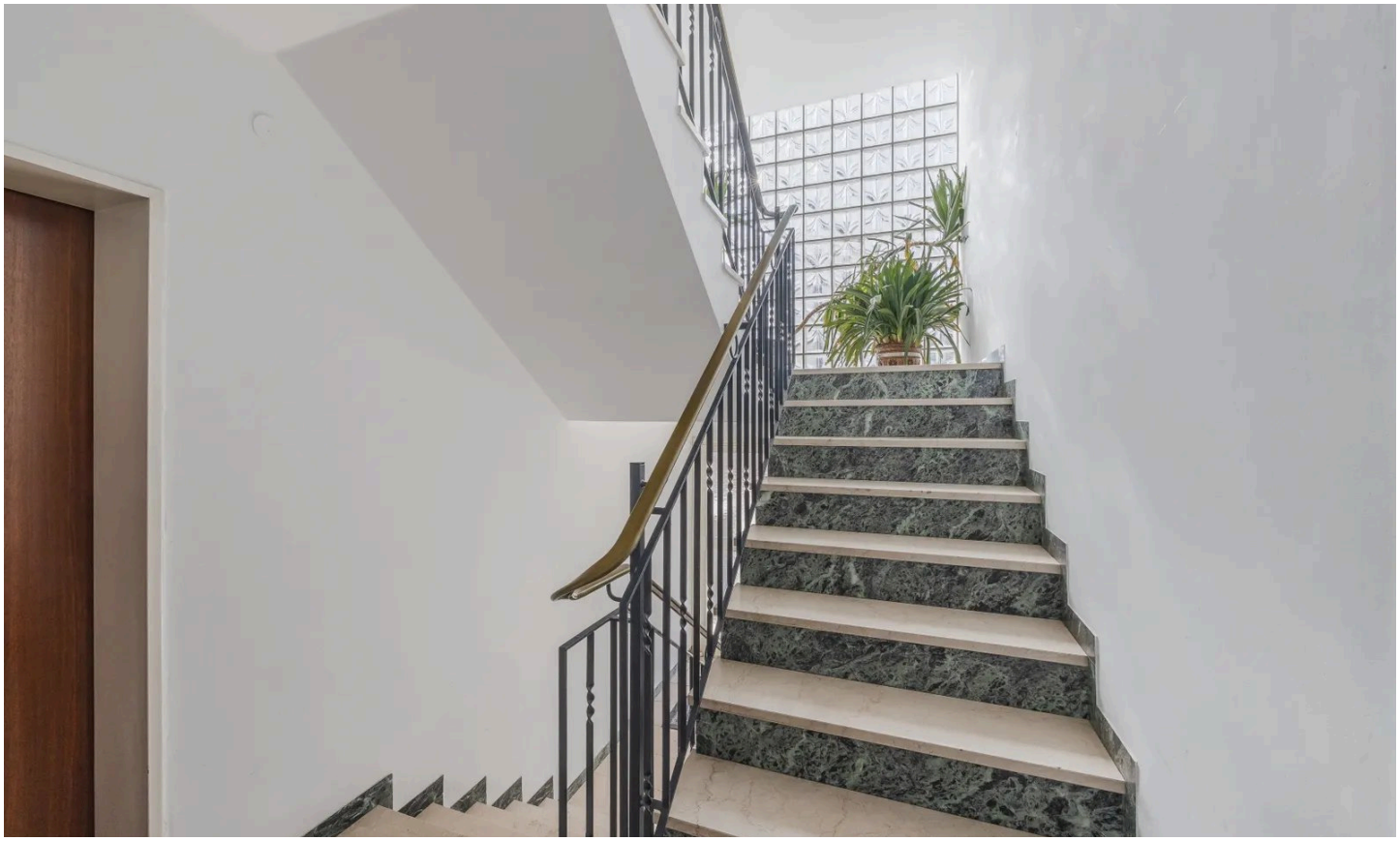


Badezimmer

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Treppenhaus



Kellerabteil

Frau Jana Lubinski

Tel. 089 2167 595 78

Jana.Lubinski@sis.de



Einzelstellplatz

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



2. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de

Sonstiges

Sämtliche Bilder in diesem Exposé sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht durch Dritte verwendet bzw. weitergegeben werden. Dieses Exposé wurde mit Sorgfalt zusammengestellt. Alle darin enthaltenen Angaben über das Objekt beruhen auf Informationen des Verkäufers. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Frau Jana Lubinski
Tel. 089 2167 595 78
Jana.Lubinski@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Frau Jana Lubinski

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 78

E-Mail: Jana.Lubinski@sis.de

Diese Immobilie online