Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/012470

81369 MÜNCHEN

Sanierungsbedürftiges Dreiparteienhaus in ruhiger Lage von Obersendling

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER
ca. 188,5 m²	ca. 757 m²	5,5



Haus zum Kauf

Eckdaten

Wohnfläche	**ca. 188,5 m²**
Zimmer	**5,5**
Grundstücksfläche	**ca. 757 m²**
Verfügbar ab	**September 2026**
Provisionspflichtig	**Ja**
Modernisierungen	**2005**
Einliegerwohnung vorhanden	**Ja**
Baujahr	**1936**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Sanierungsbedürftig**
Bauweise	**Massiv**
Dachform	**Satteldach**
Unterkellert	**Ja**
Erschließung	**voll erschlossen**
Etagen	**3**
Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**

Boden	**Fliesen, Teppich, Parkett, Laminat, Dielen, Linoleum**
Kamin	**Ja**
Gäste-WC	**Ja**
Abstellraum	**Ja**
Gartennutzung	**Ja**
Käuferprovision	**3,57 %**
Garage · Anzahl	**1**
Carport · Anzahl	**1**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**31.03.2032**
Ausstellungsdatum	**31.03.2022**
Endenergieverbrauch	**218,9 kWh/(m²a)**
Mit Warmwasser	**Ja**
Energieeffizienzklasse	**G**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de

Bad mit	**Dusche, Wanne, Fenster**	Energieausweis	**2014**

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de



Vogelperspektive

Objektbeschreibung

Die angebotene Immobilie stammt aus 1936 und überzeugt durch ihre ruhige Lage und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Das bislang als Dreiparteienhaus genutzte Objekt bietet viel Potenzial, um mit einigen Anpassungen ein attraktives Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu schaffen.

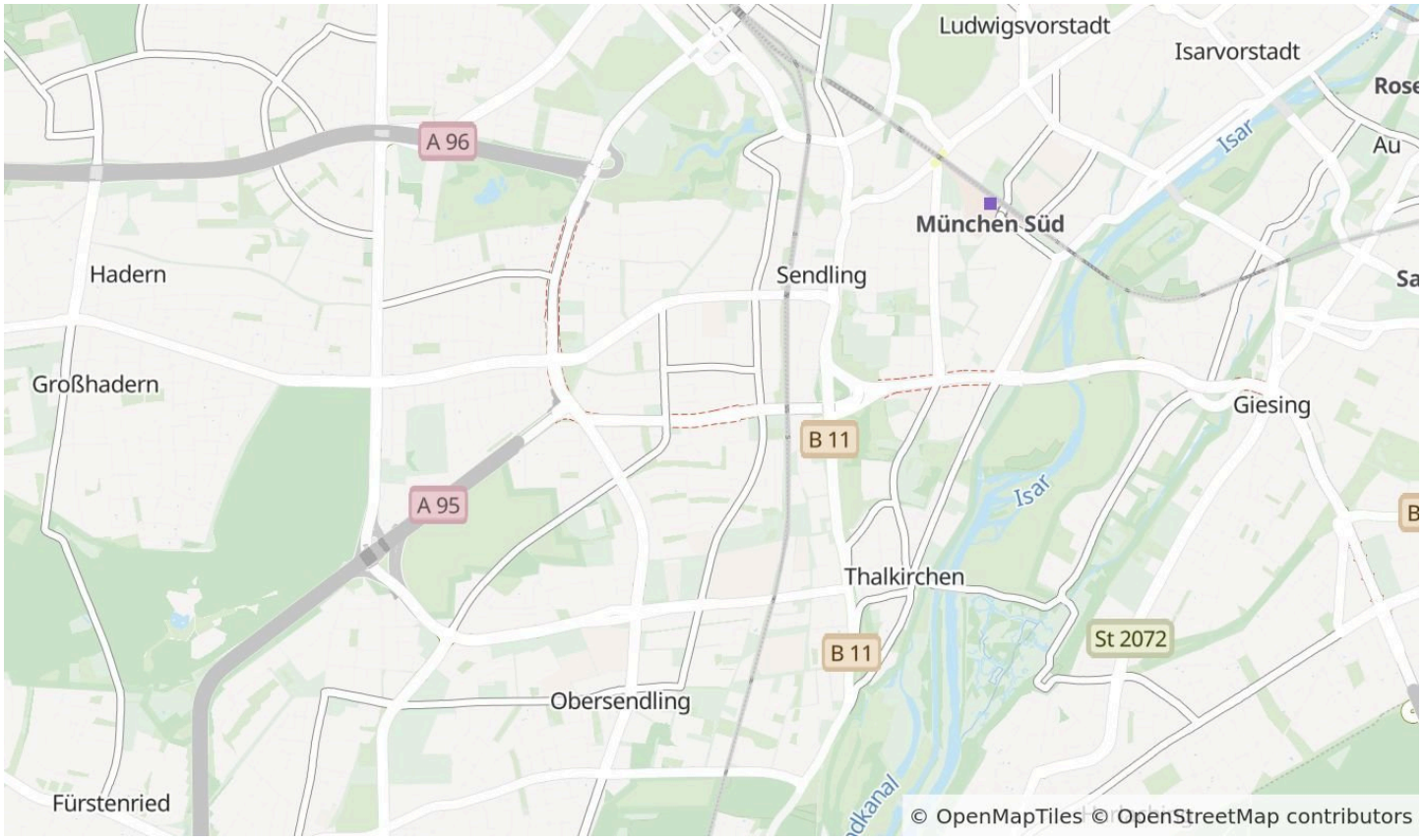
Im Erdgeschoss liegt eine schöne und großzügige 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse, Freisitz und Gartenzugang. Die beiden Zimmer (Wohnzimmer und Schlafzimmer) sind derzeit verbunden. Mit einer einfachen Wandtrennung können diese aber separiert werden. Eine separate Küche sowie eine Kammer, welche auch als Office oder Gästezimmer genutzt werden kann, bieten viel Wohnraum. Ein Kachelofen, Fischgrätparkett, hohe Decken und viel Grün beim Blick aus dem Fenster sind besondere Merkmale dieser Wohnung.

Über ein originales Treppenhaus in Holz mit geschnitzten Details ist das 1. Obergeschoss erreichbar. Hier befindet sich eine gleich geschnittene Wohnung mit Balkon und Ausrichtung nach Süden.

Im Dachgeschoss liegt eine 1,5-Zimmer-Wohnung. Die hohen Decken bieten hier ungewöhnlich gut nutzbare Wohnräume trotz Schrägen.

Am Haus angebaut ist eine Einzelgarage mit davor liegendem Carport. Das Haus ist vollständig unterkellert. Hier sind einzelne Mieterkeller abgeteilt, welche zusätzlichen Stauraum bieten. Besonders prächtig ist der eingewachsene Garten mit 2 großen, alten Linden. Sonne und Schatten wechseln sich in diesem naturbelassenen Idyll ab. Rasenflächen und Blumenbeete sind angelegt. Ab ca. September 2026 sind die Wohnungen mietfrei und verfügbar.

Herr Christoph Buchbauer
Tel. 089 2167 595 35
Christoph.Buchbauer@sis.de



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

Lagebeschreibung

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im Münchner Süden, im gefragten Stadtteil Obersendling und vereint urbanen Komfort mit hoher Lebensqualität. Das gewachsene und zugleich immer moderner werdende Umfeld zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft, viel Grün sowie eine hervorragende Infrastruktur aus. Die Lage spricht insbesondere Familien, anspruchsvolle Eigennutzer und Investoren an, die Wert auf ein hochwertiges Wohnumfeld mit langfristiger Attraktivität legen.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie medizinischen Einrichtungen, Kindergärten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in kurzer Distanz und unterstreichen die Familienfreundlichkeit des Standorts. Besonders hervorzugheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Die nahegelegenen U- und S-Bahn Stationen ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Münchner Innenstadt sowie wichtiger Wirtschafts- und Universitätsstandorte. Gleichzeitig sorgen die guten Anbindungen an den Mittleren Ring und die umliegenden Autobahnen für hohe Flexibilität im Individualverkehr.

Einen besonderen Reiz erhält die Lage durch ihre Nähe zu den beliebten Erholungsgebieten entlang der Isar. Der Flaucher, weitläufige Grünanlagen sowie zahlreiche Rad- und Spazierwege bieten hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustüre.

Insgesamt schaffen die ausgezeichnete Mikrolage, das attraktive Umfeld sowie die nachhaltige Nachfrage nach hochwertigem Wohnraum im Münchner Süden beste Voraussetzungen für eine langfristig werthaltige Entwicklung.

Herr Christoph Buchbauer
Tel. 089 2167 595 35
Christoph.Buchbauer@sis.de



Vogelperspektive



Blick vom Balkon

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de



Weg zum Haus



Vorderansicht

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de



Seitenansicht



Hauseingang

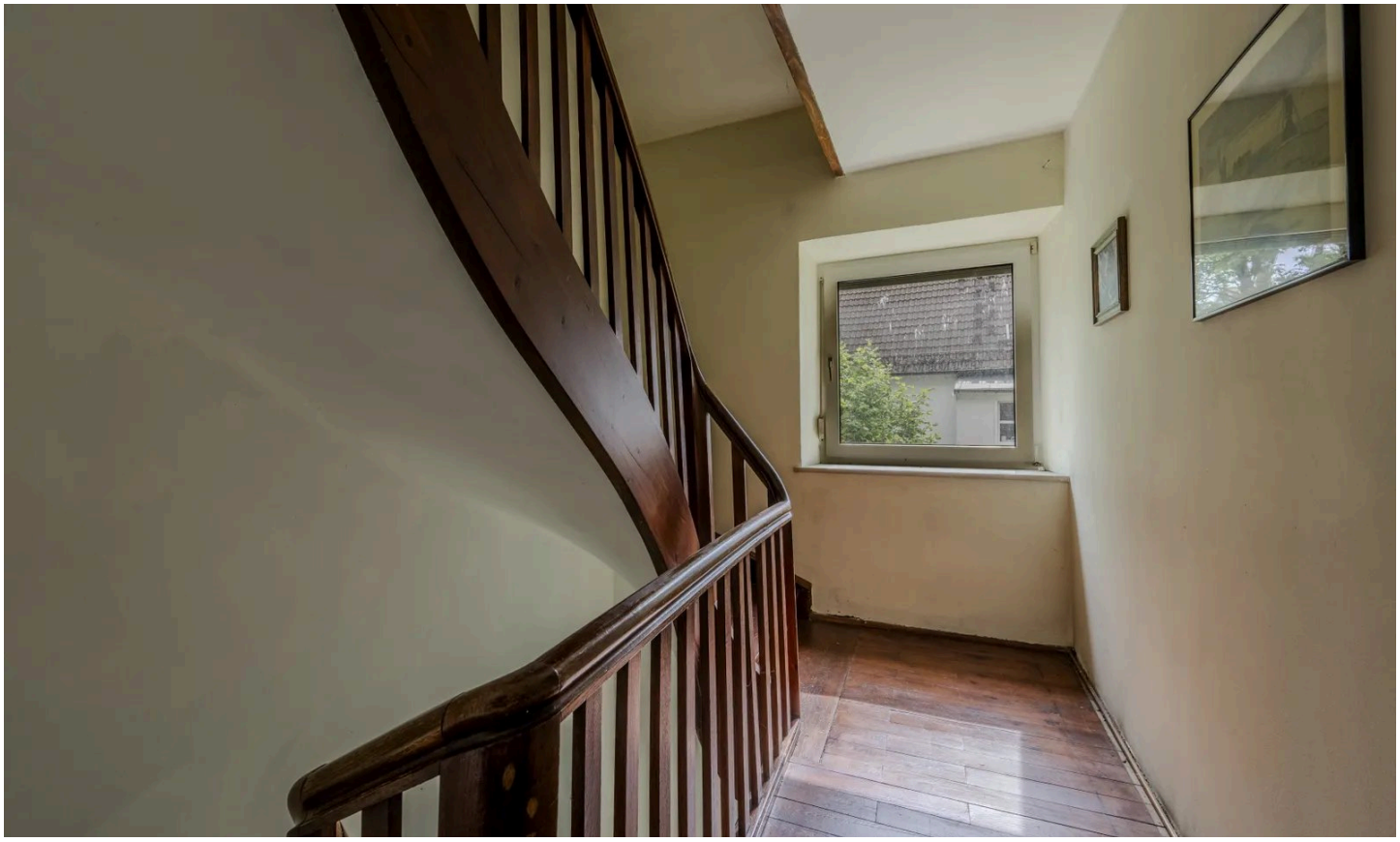
Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de



Treppenhaus



Treppenhaus

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de



Obergeschoss

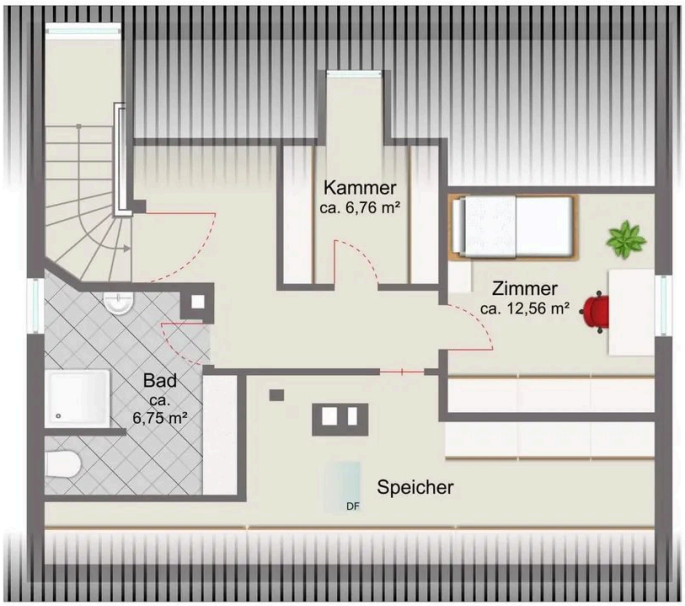
Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de





Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— gehobene Wohnlage

— ruhige Wohnlage

— Balkon/Loggia/Terrasse

— Notwendige Reparaturen wurden stets ausgeführt, jedoch benötigt diese Immobilie eine umfangreiche Sanierung.

— Der Keller ist baujahresbedingt leicht feucht.

— Die Wohnungen sind gut bewohnbar, allerdings technisch nicht mehr auf dem Stand der Zeit.

— Die Elektroverteilung wurde in den Wohnungen und im Haus teilweise erneuert, ebenso die Heizkörper.

— Die Heizungsanlage ist zentral mit Öl betrieben und stammt aus 2005.

— Die Fenster sind gemischt in Kunststoff und original Holz ausgeführt.

— Das Dach ist dicht, allerdings nicht nach neuestem Stand isoliert.

— Die Außenfassade weißt einige Abplatzungen auf.

— Der Holz-Balkon im 1. Obergeschoss ist stark verwittert.

— Insgesamt handelt es sich somit um eine kernsanierungsbedürftige Immobilie.

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.

Herr Christoph Buchbauer

Tel. 089 2167 595 35

Christoph.Buchbauer@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Christoph Buchbauer

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167 595 35

E-Mail: Christoph.Buchbauer@sis.de

Diese Immobilie online