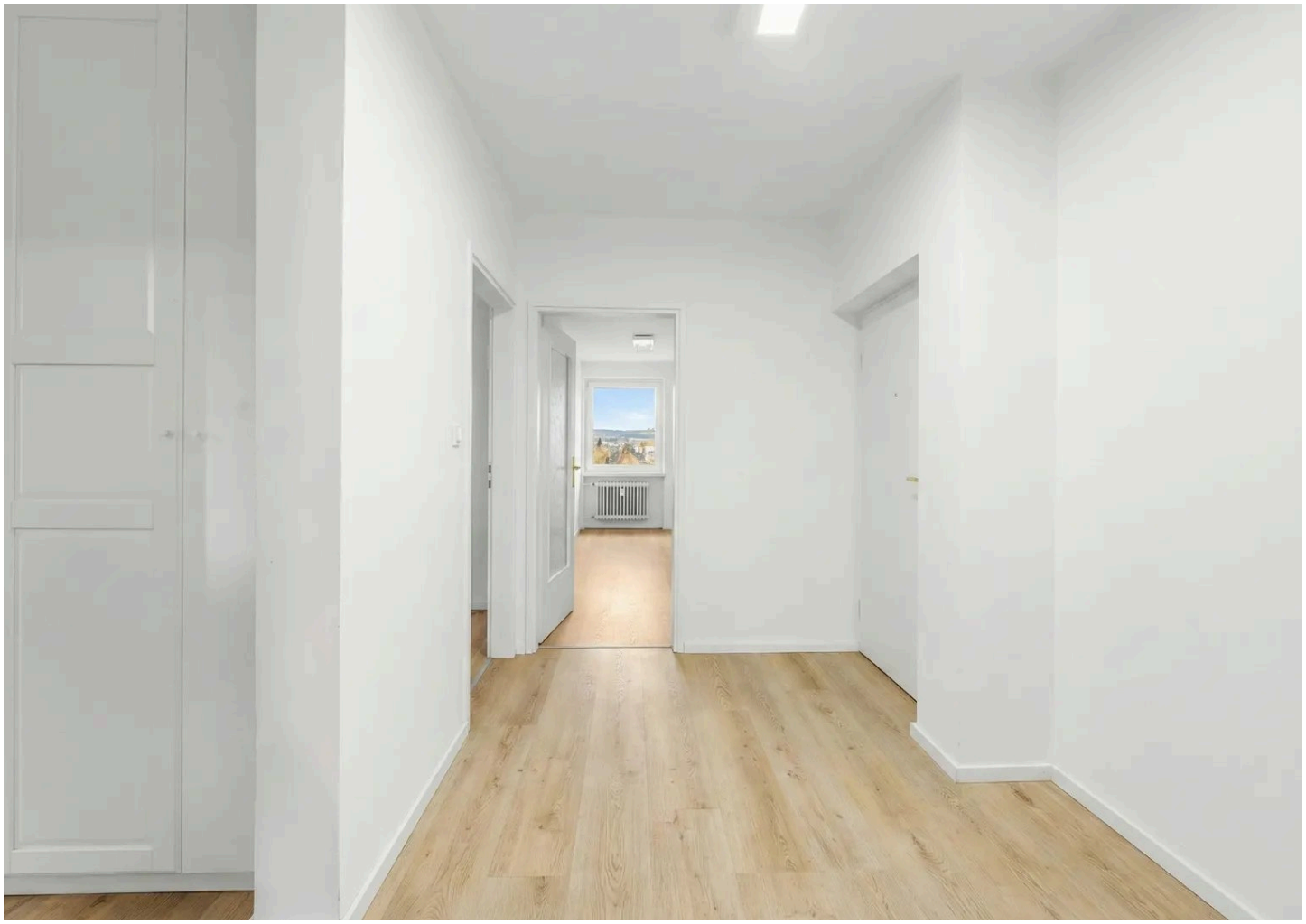
Sparkassen
Immobilien-Service



Objekt-Nr. 1/20/020-021/016030

81479 MÜNCHEN

Familienfreundliche 3 - Zimmer Wohnung in gefragter Lage

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 83 m²	1967	3	560.000 €



Wohnung zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**560.000 €**
Kaufpreis pro m²	**6.746,99 €**
Mieteinnahmen (Ist)	**16.200 €**
Hausgeld	**551 €**
Wohnfläche	**ca. 83 m²**
Zimmer	**3**
Balkon/Terrasse Fläche	**ca. 8 m²**
Provisionspflichtig	**Ja**
Vermietet	**Ja**
Nichtraucher	**Ja**
Haustiere erlaubt	**Ja**
Baujahr	**1967**
Kategorie	**Standard**
Zustand	**Gepflegt**
Bauweise	**Massiv**
Unterkellert	**Ja**
Etage	**1**

Balkone	**1**
Bad mit	**Dusche**
Küche	**Einbauküche**
Boden	**Fliesen, Parkett, Terrakotta**
Gartennutzung	**Nein**
Käuferprovision	**3,57 %**
Tiefgarage · Anzahl	**1**
Tiefgarage · Kaufpreis pro Einheit	**20.000 €**
Energieausweistyp	**Verbrauch**
Gültig bis	**28.01.2030**
Ausstellungsdatum	**29.01.2020**
Endenergieverbrauch	**171,9 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**F**
Baujahr	**1966**
Wesentlicher Energieträger	**Öl**
Befeuerungsart	**Öl**
Heizungsart	**Zentralheizung**

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de

Sparkassen Immobilien-Service

Etagen	**4**
Energieausweis	**2014**

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



Wohnzimmer Visualisiert

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung aus dem Baujahr 1967 überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, eine zeitgemäße Ausstattung und ein stimmiges Wohnkonzept. Mit rund 83 m² Wohnfläche bietet sie sowohl Eigennutzern als auch Kapitalanlegern eine gut nutzbare Raumlösung. Der zentrale Wohnbereich präsentiert sich großzügig und hell und bildet den kommunikativen Mittelpunkt der Wohnung. Der vorhandene Parkettboden sorgt für eine warme Wohnatmosphäre. Die offen gestaltete Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet. Der Terracotta-Boden setzt einen optischen Akzent und unterstreicht den funktionalen Charakter dieses Bereichs. Vom Wohnraum aus ist der Balkon zugänglich, der den Wohnbereich sinnvoll erweitert und zusätzlichen Freiraum schafft. Das Elternschlafzimmer ist großzügig geschnitten und ruhig gelegen, während das zweite Zimmer flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden kann. Beide Räume sind gut möblierbar und profitieren von doppelt verglasten Kunststofffenstern, die für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Das Badezimmer wurde im Jahr 2024 renoviert und präsentiert sich modern, zeitlos und gepflegt. Der einladende Dielenbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum und verbindet alle Räume logisch miteinander. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört zur Wohnung und stellt einen deutlichen Mehrwert dar. Ergänzend stehen praktische Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Positiv hervorzuheben ist zudem die Eigentümerstruktur im Haus, in dem rund 90 % der Einheiten von Eigennutzern bewohnt werden – ein klares Indiz für ein stabiles und gepflegtes Wohnumfeld. Die Wohnung ist seit dem 01.09.24 zu einer Kaltmiete von 1.300 € kalt zzgl. 50 € für den Tiefgaragenstellplatz vermietet. Insgesamt handelt es sich um eine solide, gut ausgestattete Wohnung mit klarer Raumaufteilung, zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen und langfristigem Nutzungspotenzial.

Der Energieausweis wird erstellt und liegt zur Besichtigung vor.

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de



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

Lagebeschreibung

Obersendling wird eingebettet von Solln im Süden, Thalkirchen im Osten und dem Südpark im Westen. Durch die U-Bahn-Linie U3 und den S-Bahnhof Siemenswerke ist der Stadtteil optimal in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden (ca. elf Minuten bis zum Marienplatz). In und um den Stadtteil verkehren verschiedene Buslinien. Von Obersendling ist der Weg in Münchens grüne Lungen nur ein Katzensprung. In den weitläufigen renaturierten Isarauen Thalkirchens findet man vielfältige Möglichkeiten der Sport- und Freizeitgestaltung. Unser Objekt ist ideal angebunden an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die nächste Bushaltestelle liegt nah und erreicht die Haltestelle U3 Aidenbachstraße in ca. drei Minuten Fahrzeit. Wer gerne zu Fuß geht, ist in ca. zehn Minuten an der U-Bahn und z. B. in ca. elf Minuten am Marienplatz. Für Autofahrer sind der Mittlere Ring oder die Garmischer Autobahn A95 ebenfalls in wenigen Minuten erreicht.

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de



Schlafzimmer Visualisiert



Küche Visualisiert

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



Badezimmer

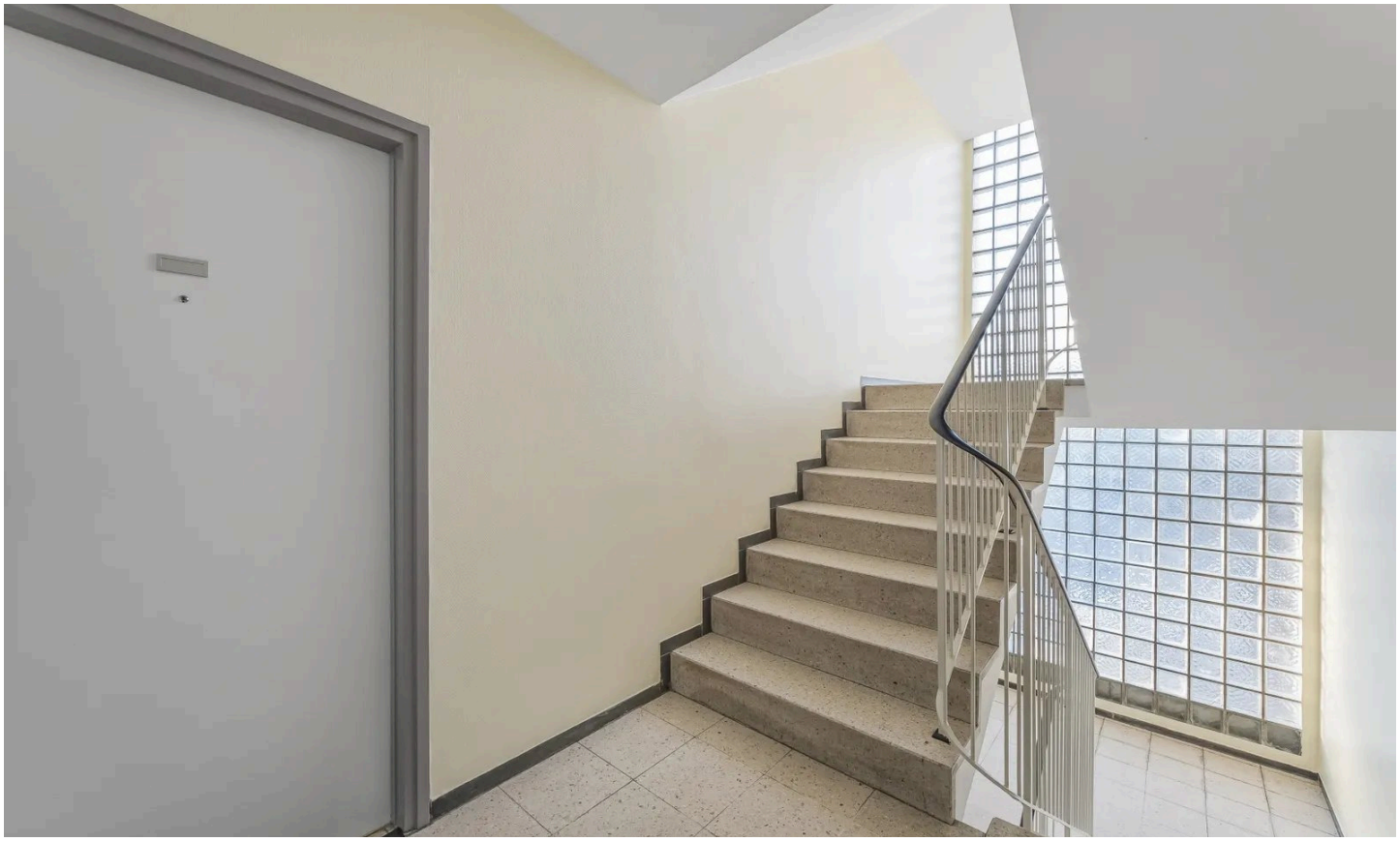


Balkon

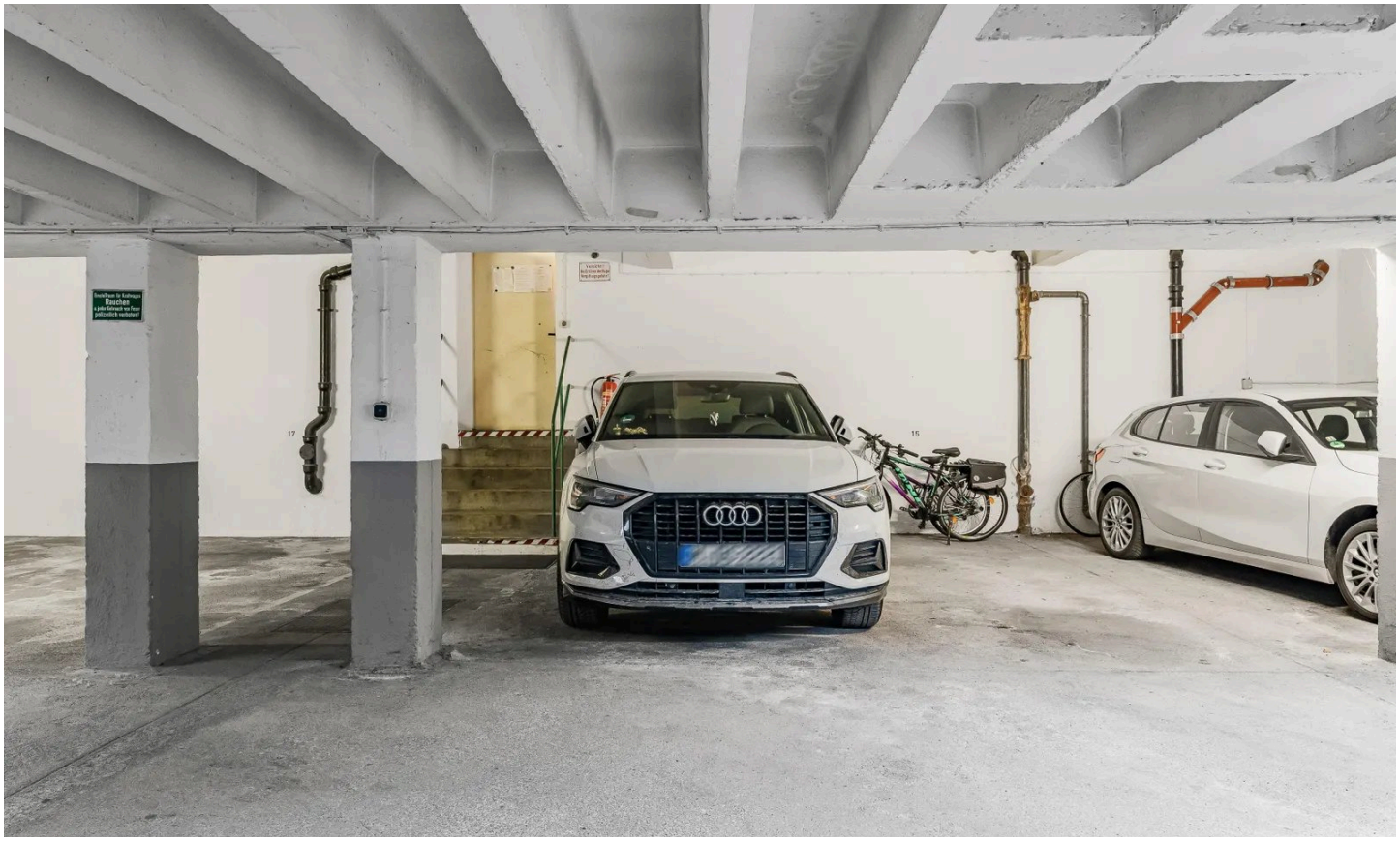
Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



Treppenaufgang

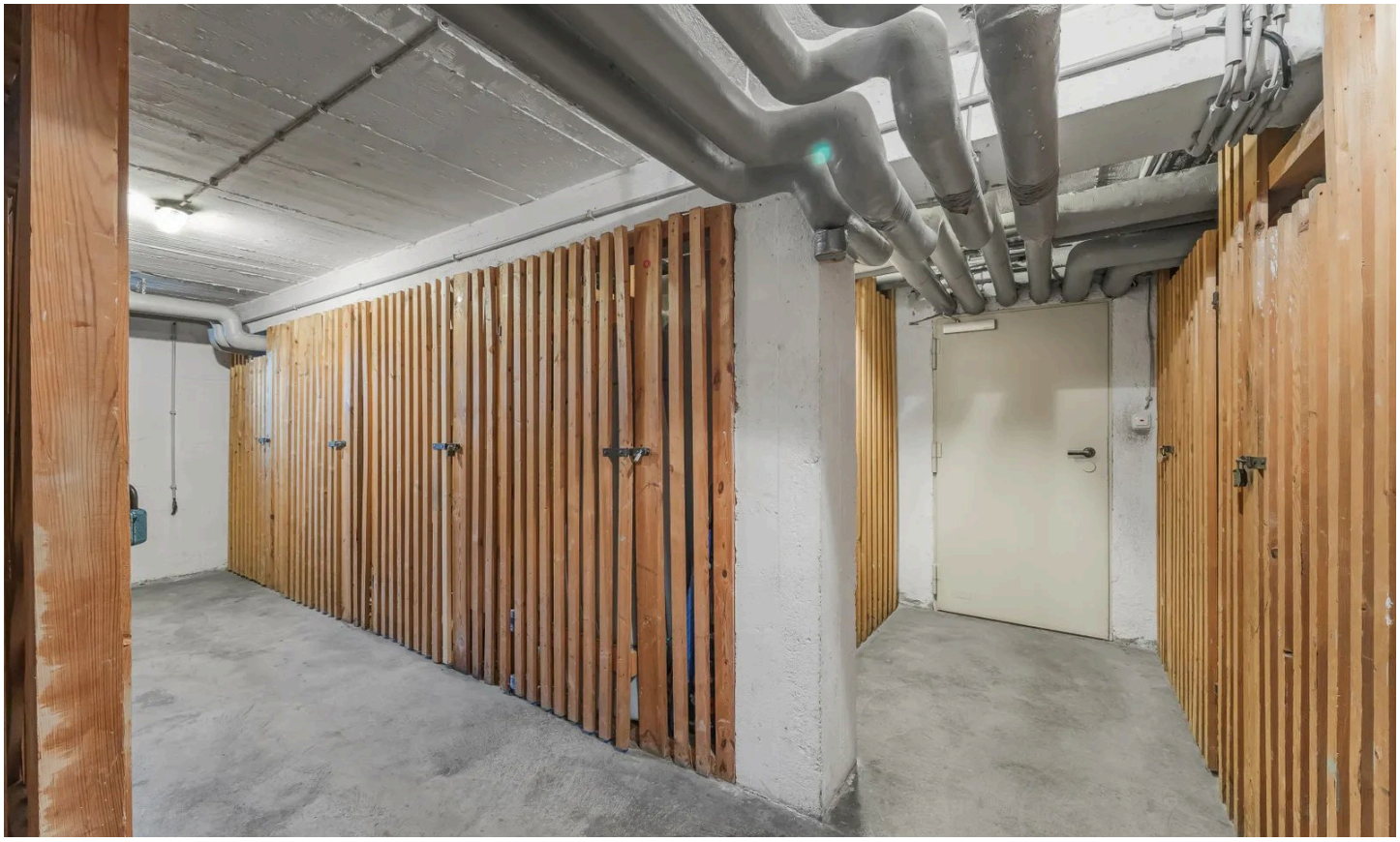


Tiefgaragenstellplatz

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



Keller

Sparkassen
Immobilien-Service

25
JAHRE

SIS-GmbH

Herr Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



1. Obergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Herr Maximilian Götzl
Tel. 089 2167-59604
Maximilian.Goetzl@sis.de

Ausstattung

— Individuelle Ausstattungsmerkmale:

— Küche mit Fenster

— Fahrradraum/ -keller

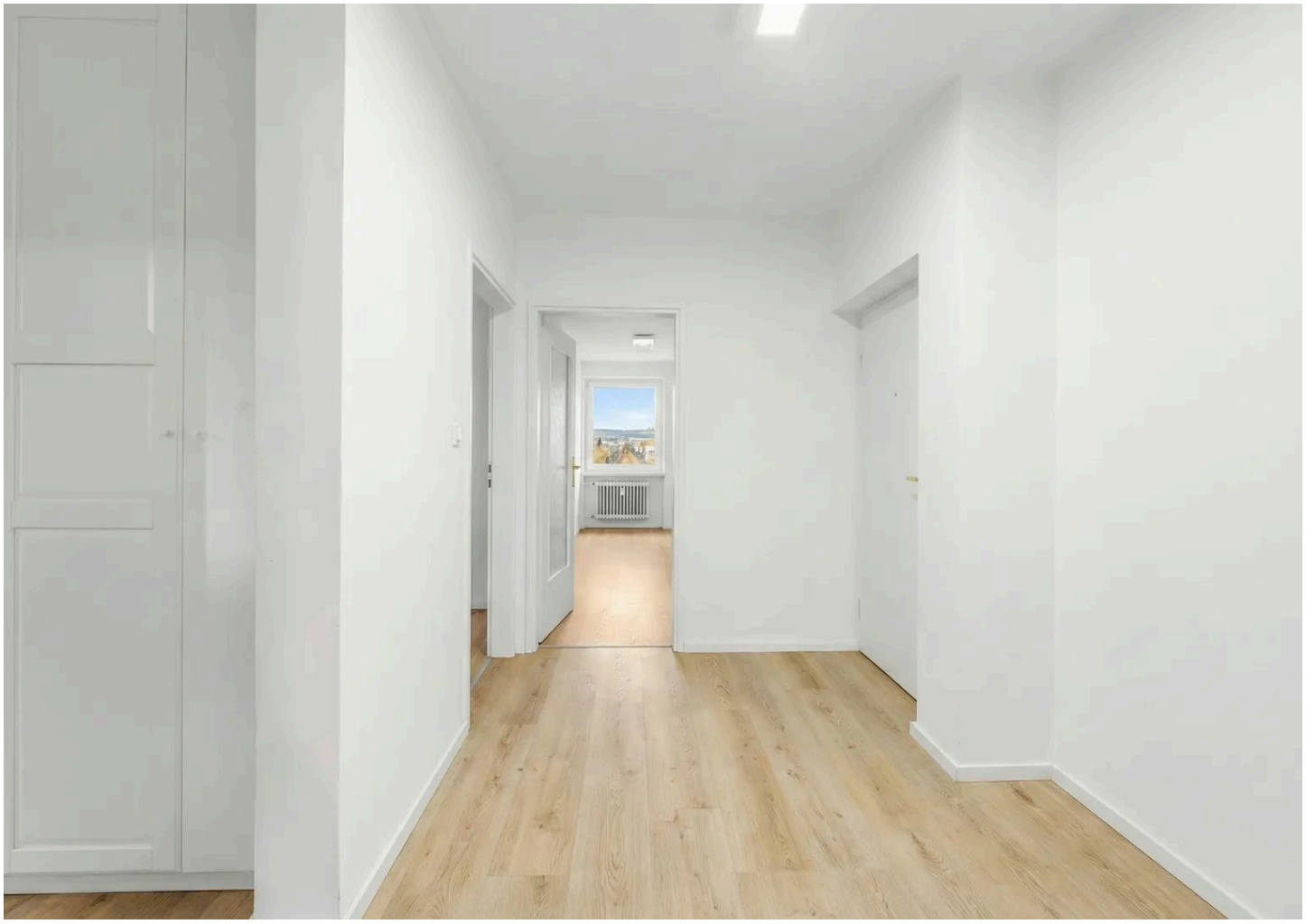
Sonstiges

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 Maximilian Götzl

Tel. 089 2167-59604

Maximilian.Goetzl@sis.de



Ihr Ansprechpartner

Herr Maximilian Götzl

SIS-Sparkassen-Immobilien-Service GmbH

Telefon: 089 2167-59604

E-Mail: Maximilian.Goetzl@sis.de

Diese Immobilie online