

Exposé

Erdgeschosswohnung in München

Helle ruhige 1,5 Zimmer Wohnung direkt am Sendling-Westpark



Objekt-Nr. OM-318309

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **356.000 €**

Ansprechpartner:
Lindl

Werdenfelsstraße 11
81377 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	254 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das helle Appartement befindet sich Hochparterre eines ruhigen und sanierten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Seitenstraße (Fahrradstraße) mit Südausrichtung.

Highlights des Mehrfamilienhauses sind neben der ruhigen Lage mit U-Bahn-Anbindung der große Südbalkon und der sehr nahe gelegene Westpark (weniger als 5min Fußweg).

Die Wohnung verfügt über einen hellen Wohnbereich mit Zugang zu einem großen Süd-Balkon (ca. 6 qm), eine praktische abtrennbare Bettnische inkl. Schrankbereich gegenüber dem Bett, ein Bad, eine abgetrennte Küche (Einbauküche inklusive), einer Eingangsdiele mit großem Einbauschränk und einem sehr großen Kellerabteil. Die Wohnung wird aktuell teil-möbliert vermietet. Das aktuelle unkomplizierte Mietverhältnis besteht in Form einer Indexmiete seit 11.2023.

Während der letzten 13 Jahre wurde das Objekt umfassend saniert. Das Hausdach wurde 2011 erneuert und gut isoliert. Die Zentralheizung wurde 2017 erneuert. Die Fassade und Balkone wurde im Rahmen einer Fassadensanierung 2018 erneuert. Im Objekt leben viele Eigentümer, die zum sauberen Erscheinungsbild beitragen.

Ausstattung

- neue 3-fachverglaste Kunststoff-Aluminiumfenster in Küche und Wohnzimmer (inkl. neuem Rollladen)
- Bodenbeläge: Wohn-/Schlafzimmer: Laminat; Küche: Linoleum; Bad: Fliesen
- Küche: Einbauküche mit Elektroherd und Ceranfeld, Kühlschrank inkl. Gefrierfach
- Balkon inkl. neuem Bodenbelag
- Waschmaschinenanschluss im Badezimmer vorhanden
- eigenes Kellerabteil: sehr geräumiges Abteil vorhanden
- zusätzlich Müntztrockner und -waschmaschine im Keller vorhanden
- Fahrradkeller: vorhanden, alternativ vor Haustüre
- Lift: vorhanden
- Schwimmbad, Sauna

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Fahrstuhl, Sauna, Pool / Schwimmbad

Sonstiges

Die Eigentümergemeinschaft möchte das Südflachdach mit Photovoltaik ausstatten, um die Energiekosten zu senken. Dafür wurde bereits ein Energieberater beauftragt. Die üppigen Rücklagen für 37 Einheiten liegen aktuell bei komfortablen 250.000€.

Lage

Das Gebäude liegt in einer ruhigen, schönen Seitenstraße, nur wenige Gehminuten (jeweils 5min) zum Westpark und zur U-Bahn-Station Holzapfelkreuth (U6). Die Tram-Westtangente wird gerade nur in wenigen Gehminuten entfernt gebaut (siehe <https://westtangente.mvg.de/>)

Sendling ist ein buntes Stadtviertel. Sowohl altbayerische Biergärten als auch in zunehmender Zahl Kneipen und Restaurants prägen das Bild. Umgeben vom erholsamen Westpark und kleineren Parkanlagen lässt es sich dort gemütlich leben. Der Westpark liegt nur wenige Gehminuten entfernt (5 Min. Fußweg, 400m). Hier finden Sie Joggingstrecken, Spazierwege,

Biergärten, Japanische Gärten, laufend interessante Veranstaltungen wie z.B. das Open-Air-Kino „Kino-Mond-und-Sterne“, Sportveranstaltungen und uvm.

Einkaufen/Besorgungen:

In fußläufiger Entfernung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Bäckereien, Metzgerei, Feinkostladen, Reisebüro, etc.) und bis zur Innenstadt sind es nur ein paar Minuten mit der U-Bahn U6 (12 Min. Fahrtzeit zum Marienplatz).

Gastronomie:

Viele Cafés, Bars und Restaurants wie das „Krambambuli“, das gerne besuchte "Wirtshaus im Rosengarten", der Koreanische Soohu BBQ Grill, das China-Restaurant Joy, das Café Stenz und einige mehr befinden sich in der näheren fußläufigen Umgebung.

OPNV:

Neben der U-Bahn-Linie U6 gibt es auch nah gelegene Bushaltestellen (Werdenfelsstr. (50, N40-Nachtbus), Holzapfelkreuth (51, 151), Westpark (63) und Carsharing ist im Wohnviertel vorhanden und aktiv. Gerade wird die Tram-Westtangente entlang der Fürstenrieder Str. gebaut. Es wird also bald auch die Tram-West in 5min fußläufig erreichbar sein.

Autofahrer:

Parkplätze sind direkt vor dem und um das Objekt leicht zu finden. Die gute Anbindung über die Fürstenriederstr. hin zur A95 (10-15min nach Starnberg) oder zum Verkehrsknoten Luise-Kisselbachplatz (3min) sind ideal, auch um schnell in Richtung Berge zu gelangen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	128,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

