

Exposé

Wohnung in München

Renovierte, ruhige und helle 3-Zimmer Wohnung in Sendling - provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-322938**

Wohnung

Verkauf: **484.000 €**

Kürnbergstraße 42
81369 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	1965	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	73,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	2,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	370 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 3. Stock eines Mehrfamilienhauses in Mittersending in einer Seitenstraße in absolut ruhiger Lage. Das Gebäude wurde 1965 errichtet, verfügt über insgesamt nur 19 Einheiten und wurde laufend instandgehalten. Im vergangenen Jahr wurde mittels einer Sonderumlage die Tiefgarage saniert, die Sanierung des Innenhofes und der Zuwegung von der Straße zum Eingang des Gebäudes sind abgeschlossen. Hierfür wurde im Innenhof ein neues Müllhäuschen nebst überdachtem Fahrradabstellplatz errichtet und es wurden neue Bodenplatten für den Eingangsbereich inkl. der Zuwegung von der Straße zum Eingang gelegt. In dem großzügigen und ruhigen Innenhof wurde zudem noch ein neuer Rasen angesät und es wird eine gemütliche Sitzmöglichkeit errichtet.

Trotz der laufenden Instandhaltungsmaßnahmen und der Tiefgaragen- und Innenhofsanierung betragen die aktuellen Instandhaltungsrücklagen ca. € 50.000, in naher Zukunft stehen keine weiteren Sanierungen im oder am Gebäude an.

Die im 3. Stock gelegene Wohnung erreicht man über das Treppenhaus. Es ist kein Lift vorhanden, was zusätzlich hohe Wartungs- und Reparaturkosten einspart.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert. Es wurde eine neue Elektrik eingebaut (Schalter, Steckdosen, Unterputz-Leitungen) und neue Sicherungen (FI-Schalter) nebst Sicherungs- und W-Lan-Anschlusskasten verbaut. Jedes Zimmer verfügt zudem über einen eigenen LAN-Anschluss. Der Bodenbelag (Fliesen) in Flur und Küche wurde erneuert, in den übrigen Räumen wurde der Stäbchenparkettboden abgeschliffen und neu eingelassen. Zudem wurden alle Türen und Türstöcke erneuert sowie die Innenseite der Eingangstüre abgeschliffen und neu lackiert. Des Weiteren wurde die gesamte Wohnung (Decken und Wände) geweißelt. Das Bad, die Badarmaturen, der Badfußboden und die Wandfliesen wurden 2015 erneuert und zudem ein beheizbarer Handtuchhalter angebracht, von daher wurde hier auf eine erneute Renovierung verzichtet.

Die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Boiler.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad

Sonstiges

Die Nebenkosten der Wohnung betragen pro Monat künftig ca. € 370 inkl. Heizung und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage, wovon ca. € 161,75 nicht umlagefähig sind.

Die Wohnung hat eine optimale Ost-West-Ausrichtung, steht leer und kann sofort bezogen werden. Vom Wohnzimmer haben Sie einen direkten Zugang zu dem nach Osten ausgerichteten Balkon und können so die Morgensonne genießen. Die Aufteilung der Wohnung ist ideal, jedes Zimmer ist von der großzügigen Diele aus begehbar. Die Wohnung eignet sich aufgrund des Grundrisses optimal für eine kleine Familie ebenso wie als WG oder als Wohnung für Paare, die von zu Hause aus arbeiten und ein zusätzliches Zimmer als Homeoffice-Platz benötigen.

Im Keller befindet sich ein kleines Kellerabteil und es steht den Bewohnern zusätzlich eine Waschküche zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung. Im Innenhof befindet sich zudem ein überdachter Fahrradabstellplatz. Ein Tiefgaragen-Stellplatz ist zwar NICHT Teil des Verkaufs, es kann aber in der hauseigenen Tiefgarage ein Einzelstellplatz angemietet werden. Ansonsten stehen genügend Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung zur Verfügung.

Der Verkauf der Wohnung erfolgt direkt vom Eigentümer, demnach fällt keine Maklerprovision an.

Lage

Das Objekt befindet sich in belebter Wohnlage in München Mittersendling in einer Seitenstraße. Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung absolut ruhig gelegen. Der Bahnhof Harras ist ca. 10 Gehminuten entfernt, die nächste Bushaltestelle erreichen Sie in 2 Gehminuten. In direkter Umgebung befinden sich zudem zwei Supermärkte (Edeka, Penny) und eine Rossmann-Drogerie. Des Weiteren befinden sich diverse Bildungseinrichtungen (Kitas und Schulen) nur ca. 3 Gehminuten entfernt.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Hausansicht Ost

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Badansicht 1



Badansicht 2

Exposé - Galerie



Toilette



Flur zur Küche

Exposé - Galerie



Küche



Balkon



Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Flur 1



Flur 2 Ansicht 1



Flur 2 Ansicht 2

Exposé - Galerie



Flur 2 Ansicht 3



Modemkasten



Sicherungskasten

Exposé - Galerie

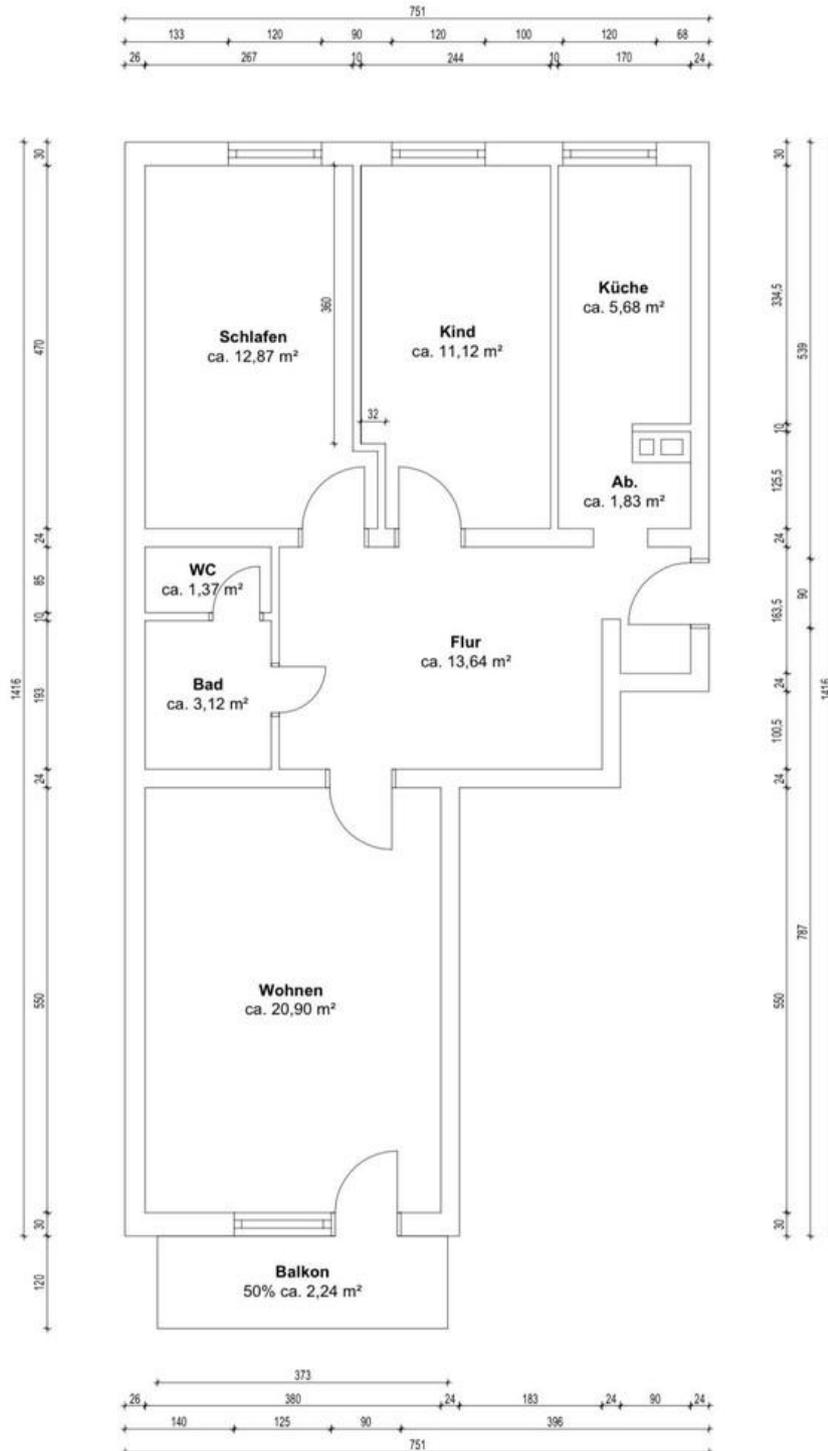


Tiefgarage



Waschküche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

