

Exposé

Erdgeschosswohnung in München Schöne, lichtdurchflutete 3-Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten



Objekt-Nr. **OM-326554**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **995.000 €**

Ansprechpartner:
Moritz Edelhäuser

Carola-Neher-Straße 12
81379 München
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Zustand	gepflegt
Etagen	16	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	103,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Fernwärme	Tiefgaragenplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt im Herzen von Obersendling gelegen, befindet sich die zum Verkauf stehende schöne, helle und gepflegte Erdgeschosswohnung im Wohnturm "Sternenhimmel".

Sie zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus. Die elegante, moderne Einbauküche ist in einen offenen großzügigen Ess- und Wohnbereich eingebettet, der zum Wohlfühlen einlädt. Entlang des Flurs befinden sich zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC. Zudem ist eines der Schlafzimmer mit einem schönen begehbaren Kleiderschrank ausgestattet.

Zum Entspannen und Verweilen lädt die große Terrasse und ein eigener Garten mit 131 m² ein, der zusätzlichen Freiraum und eine einzigartige Wohlfühlatmosfera schafft. Die besondere Architektur des Sternenhimmels bietet durch die runde Fassadenform eine exklusives Wohnerlebnis, das sowohl im Wohnzimmer als auch im Hauptschlafzimmer zu finden ist. Zusätzlichen Komfort bieten ein eigenes Kellerabteil. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz in der gebäudeeigenen Tiefgarage.

Das Apartment ist barrierefrei und zusätzlich stehen zwei Aufzüge in der Wohnanlage zur Verfügung. Bei der Heizungsart der Eigentumswohnung, die sich in einem 2013 erbauten Haus befindet, handelt es sich um eine Fernwärme. Ein aktueller Energieausweis ist vorhanden.

Die Wohnung ist ab 01.02.2025 bezugsfrei. Ob als gewinnbringende Anlage oder Eigenheim, diese Wohnung ist ideal für alle geeignet, die auf der Suche nach einer zukunftssicheren Investition sind.

Ausstattung

- Moderne Einbauküche mit hochwertiger Ausstattung
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung mit Kühlfunktion im Sommer
- Elektrischer Rafstore Sonnenschutz im Wohnbereich und elektrische Rolläden in den Arbeits-/Schlafräumen
- Großzügiges Bad mit hochwertigen großformatigen Fliesen und sowohl Badwanne als auch extra Dusche
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Gut gepflegter Parkettboden
- elektrisch bedienbare Rollläden
- Bodentiefe Panorama-Verglasung zur geschützten Terrasse und dem angrenzenden 131 m² großen Privatgarten
- Gäste-WC
- Im Verkaufspreis inbegriffener, zur Wohnung gehörender Tiegaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist im Moment noch bis 31.01.2025 vermietet, danach bezugsfrei. Um die Privatsphäre der aktuellen Mieters zu schützen sind nur einige wenige Bilder angefügt. Die genau Raumaufteilung entnehmen Sie bitte dem Grundriss.

Ein genaueren Eindruck der Wohnung können Sie sich gerne bei einer Besichtigung machen.

Der Verkauf erfolgt von Privat, es fallen somit keine zusätzlichen Maklerkosten an.

Lage

Die Immobilie im Sternenhimmel befindet sich im Münchner Süden gelegenen Stadtteil Obersendling.

Sie ist eingebettet in eine autofreie, grüne und ruhige Wohngegend und ist nur wenige Schritte vom S-Bahnhof "Siemenswerke" oder der U-Bahn-Station "Obersendling" entfernt. Mit der S7 oder der U3 ist man in nur wenigen Minuten im Stadtzentrum.

Die nahegelegene Isar, der Tierpark Hellabrunn und der Flaucher laden zu tollen Ausflügen in München ein. Auch als Ausgangspunkt für Reisen ins Münchner Umland mit der Bayrischen Regiobahn ist die Lage in Obersendling sehr gut geeignet.

Das Wohngebiet zeichnet sich durch eine Vielzahl von Sport- und Einkaufsmöglichkeiten aus. Supermärkte, Apotheken, Praxen sowie Grund- und weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Nähe zu finden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



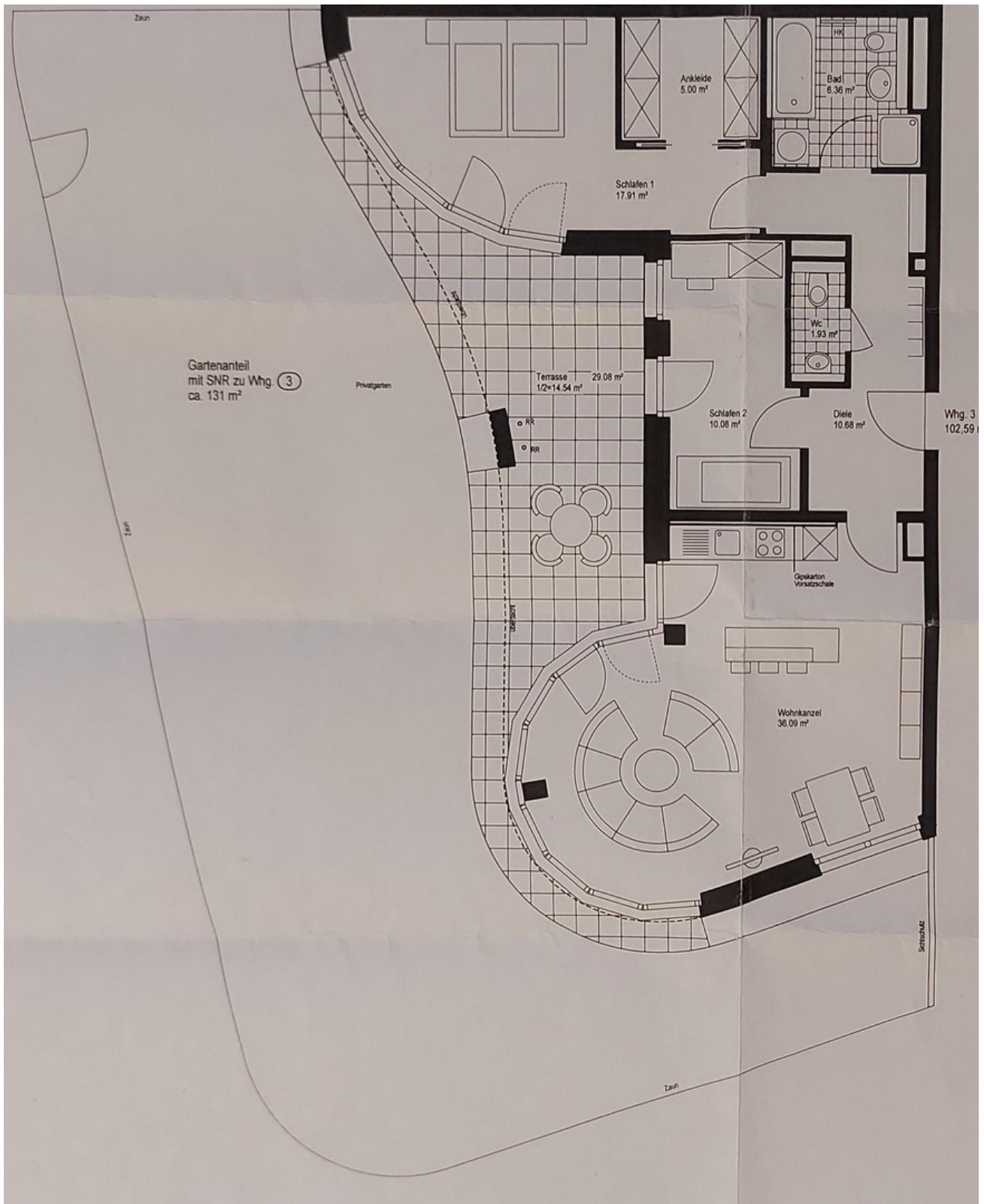
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Privatgarten

Exposé - Grundrisse



Grundriss