

## CHARMANTE 2-ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN GRÜNER LAGE



### München - Untersending

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 55 m <sup>2</sup>	<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zimmer:</b>	2+ Küche + Bad+ Flur	<b>Heizung:</b>	Gaszentralheizung
<b>Geschoss:</b>	1. Obergeschoss		

**Objekt:** Die ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich Ecklage im 1. Obergeschoss einer charmanten Wohnanlage bestehend aus 3 kleinen Gebäudeabschnitten mit 21 Wohneinheiten und einer Praxis und einer Physio-Praxis. Der Grundriss ist sehr gelungen, funktionell und wunderbar nutzbar. Das geräumige Wohnzimmer bietet Austritt auf den sonnigen Süd-/Westbalkon. Die Küche ist abgeschlossen und mit einem Fenster ausgestattet. Das Bad mit Badewanne hat ebenso ein Fenster. Das Wohn- und Schlafzimmer, wie der Flur sind mit Parkett belegt. Im Keller steht ein Waschraum zur allgemeinen Nutzung zur Verfügung. Zu der Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil. Die Wohnung war bislang vermietet, wird jedoch zum 01.03.2025 frei und kann somit auch von Ihnen selbst genutzt werden.

Der Duplexparker in der Tiefgarage bietet Platz für Ihren Wagen.

**Lage:** Die Wohnanlage liegt im südwestlich des Stadtzentrums befindlichen Stadtteil Untersending an der Ecke Cimbernstraße - Werdenfelsstraße. Wenige Gehminuten zur Bushaltestelle Werdenfelsstraße, wie auch Waldfriedhof. Die U-Bahnhaltestelle "Holzapfelkreuth" ist ca. 1,5 km entfernt. In wenigen Gehminuten gelange Sie in den Münchner Südpark und sind so mitten im Grünen der Münchner City. Geschäfte des täglichen Bedarf sind im Umkreis von 500m erreichbar. Die A95 München-Garmisch und die A96 München Lindau sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar. Im Grünen und doch ganz nah am Stadtzentrum.

**Energetische Daten:** Es liegt ein bis zum 13.03.2029 gültiger Energieverbrauchsausweis vor. Der Energieverbrauchskennwert beträgt 123 kWh/(m<sup>2</sup> ·a); Energieklasse D, Primärenergieverbrauch 135,3 kWh/(m<sup>2</sup> ·a). Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr der Anlagentechnik ist 2003.

**Übergabe :** 01.03.2025

**Wohngeld** rd. EUR 518,- Whg. und EUR 18,- TG

**Kaufpreis:** **347.000,- EUR** zzgl. Tiefgaragenduplexparker EUR 15.000,-

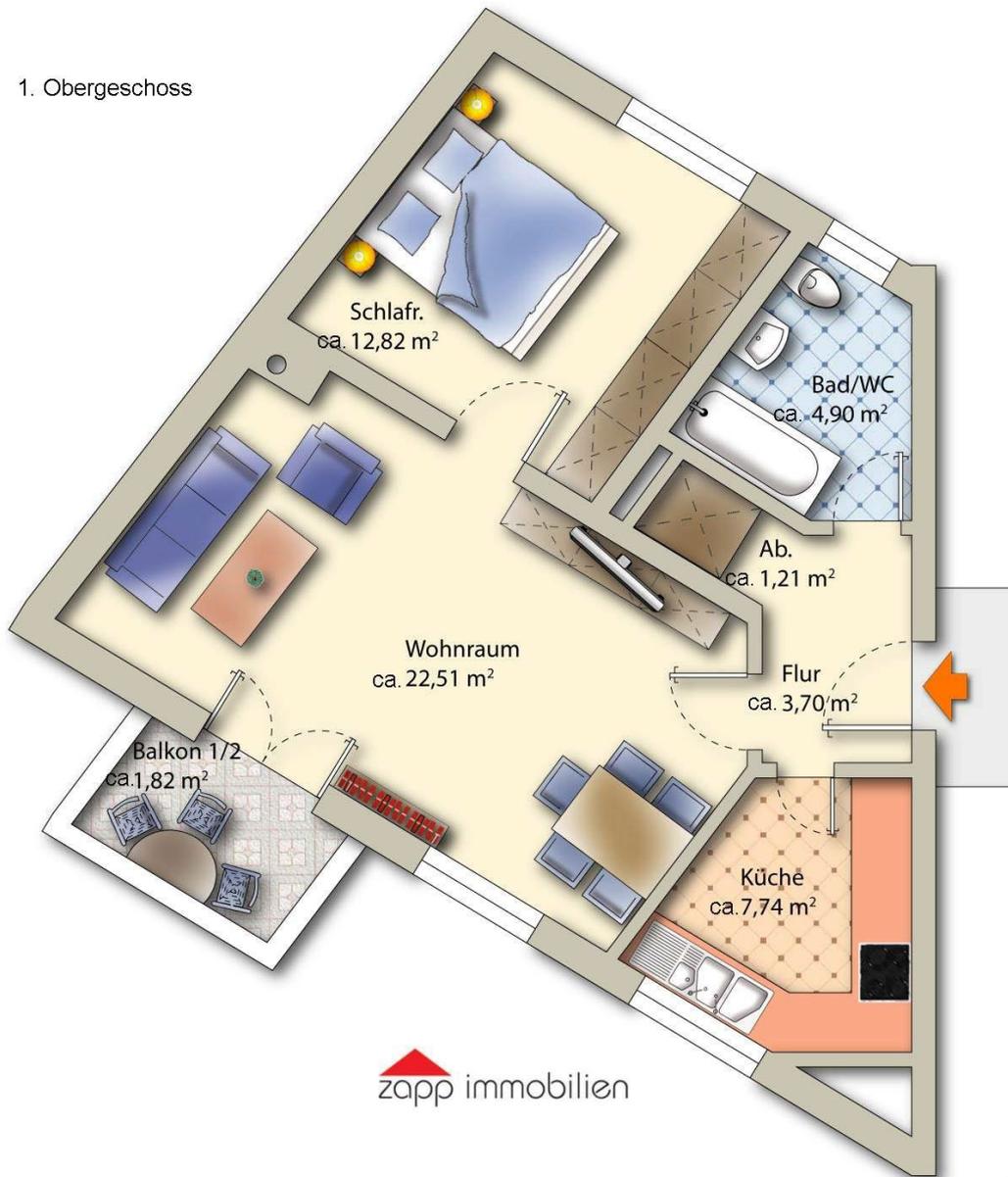
**\* Courtage:** 2,38% Käuferprovision inkl. gesetzlicher MwSt. Verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Das Immobilienunternehmen hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

**Zur Beachtung:**

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Irrtum sowie Zwischenvermittlung bleiben vorbehalten. Die Angaben, Maßgenauigkeit und Aktualität der Grundrisse basieren auf Informationen des Eigentümers; eine Haftung für die Richtigkeit wird nicht übernommen.

# GRUNDRISS

1. Obergeschoss



Zu der Wohnung gehört selbstverständlich ein Kellerabteil und ein Duplexparkplatz.