

EXPOSÉ

HEGERICH: 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - ab 01.10. in Untersendingling verfügbar



ECKDATEN

Objektart: Etagenwohnung
Adresse: 81373 München
Baujahr: 1963
Zimmerzahl: 3
Wohnfläche (ca.): 69,22 m²
Nebenkosten (ca.): 200,- €
Warmmiete (ca.): 1.700,- €
Etage: 2
Anzahl Etagen: 8

**Kaltmiete
€ 1.500,-**

> Etagenwohnung

> München

> 3 Zimmer

> 69,22 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97267



Objekteckdaten:

Objektart	Etagenwohnung
Adresse	81373 München
Baujahr	1963
Zimmerzahl	3
Wohnfläche (ca.)	69,22 m²
Kaltmiete	1.500,- €
Nebenkosten (ca.)	200,- €
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten	ja
Warmmiete (ca.)	1.700,- €
Etage	2
Anzahl Etagen	8
Aufzug	Personenaufzug
Balkon	ja
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil
Energieverbrauchskennwert	116 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-05-03
Energieausweis gültig bis	02.05.2028
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	D
Energieausweis Baujahr	1963
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
WG-geeignet	ja
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Parkett
Heizung	Fernheizung
Abstellraum	ja
Zustand	nach Vereinbarung
bezugsfrei ab	01.10.2026

> Etagenwohnung

> München

> 3 Zimmer

> 69,22 m² Wohnfläche

> Objektnummer: WV97267



Objektbeschreibung:

Die auf den Bildern dargestellten Möbel befinden sich aktuell in der Wohnung und können unentgeltlich vom neuen Mieter übernommen werden. Sie sind - mit Ausnahme fest verbauter Bestandteile, wie z. B. Sanitäreinrichtungen und Armaturen - nicht Bestandteil der Mietsache. Nicht gewünschte Möbel können auf eigene Kosten entfernt bzw. entsorgt werden.

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss überzeugt auf ca. 69,2 m² Wohnfläche mit einer durchdachten Raumaufteilung, einer separaten Essküche und einem Balkon. Die drei vielseitig nutzbaren Zimmer machen die Wohnung sowohl für Paare und Familien als auch für eine WG interessant.

Bereits beim Betreten empfängt ein großzügiger Flur, von dem aus sämtliche Räume separat zugänglich sind. Hier steht ausreichend Platz für eine Garderobe zur Verfügung; aktuell ergänzt ein praktischer Schrank den Eingangsbereich.

Direkt vom Flur aus erreichbar ist das innenliegende Badezimmer mit Badewanne inklusive Duschfunktion, WC und Waschbecken. Auch ein kleiner zusätzlicher Schrank findet hier Platz.

Das Schlafzimmer bietet angenehme Stellflächen und verfügt derzeit über eine großzügige Einbauschränklösung. Ein weiteres Zimmer lässt sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder zusätzlicher Schlafraum gestalten.

Den Mittelpunkt bildet das Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Nordbalkon. Dieser erweitert den Wohnbereich um einen eigenen Platz im Freien.

Ein besonderes Plus ist die separate, großzügige Essküche. Viel Arbeitsfläche, Elektrogeräte und eine gemütliche Ecksitzbank schaffen gute Voraussetzungen zum gemeinsamen Kochen und Essen.

Zusätzlichen Stauraum bietet eine praktische Abstellkammer innerhalb der Wohnung. Darüber hinaus gehören ein eigenes Kellerabteil sowie die Nutzung des gemeinschaftlichen Fahrradraums zum Angebot. Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil ist derzeit noch belegt und wird zu einem späteren Zeitpunkt geräumt.

Für die Wäsche steht im Haus eine gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner zur Verfügung. Ergänzt wird diese durch einen separaten Trockenraum sowie einen Wäschetrocknenplatz im Außenbereich.

Die Wohnung ist ab dem 01.10. verfügbar.

Die Miete setzt sich wie folgt zusammen: 1.500 EUR Kaltmiete zuzüglich

200 EUR Nebenkosten. Daraus ergibt sich eine Gesamtmiete von 1.700 EUR.

Ausstattung:

- o 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 69,2 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss
- o Gut geschnittener Grundriss mit separat vom Flur zugänglichen Räumen
- o Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- o Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Nordbalkon
- o Flexibel nutzbares weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Schlafzimmer
- o Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne und Duschfunktion, WC und Waschbecken
- o Praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung
- o Gemeinschaftliche Waschküche mit Waschmaschine und Trockner

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in München-Untersending und verbindet eine gute Anbindung mit einem angenehm grünen Wohnumfeld. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Restaurants sowie ärztliche Versorgung befinden sich in der Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag.

Auch für Freizeit und Erholung bietet die Lage attraktive Möglichkeiten. Der Westpark ist nur wenige hundert Meter entfernt und lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein.

Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Die U-Bahn mit Anschluss an die U6 befindet sich ca. 700 m entfernt. Verschiedene Busverbindungen ergänzen das Angebot. Auch der Haras mit S-Bahn-Anschluss ist in weniger als 15 Gehminuten erreichbar.

Damit bietet die Lage eine gelungene Kombination aus guter Erreichbarkeit, praktischer Infrastruktur und viel Grün - passend für alle, die zentral angebunden wohnen und gleichzeitig die Nähe zu Erholungsflächen schätzen.

Sonstiges:

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 69,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97267



Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.

Kostenlose Immobilienbewertung unter
<https://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse>

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter der 089 230 69 620 oder besuchen Sie unsere Homepage www.hegerich-immobilien.de.

Objektbilder:



Hauseingang



Treppenhaus



Flur - (KI generiert)



Wohnzimmer - (KI generiert)



Wohnzimmer - (KI generiert)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 69,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97267



Balkon - (KI generiert)



Küche - (KI generiert)



Schlafzimmer - (KI generiert)



Küche - (KI generiert)



Arbeitszimmer - (KI generiert)



Esszimmer - (KI generiert)

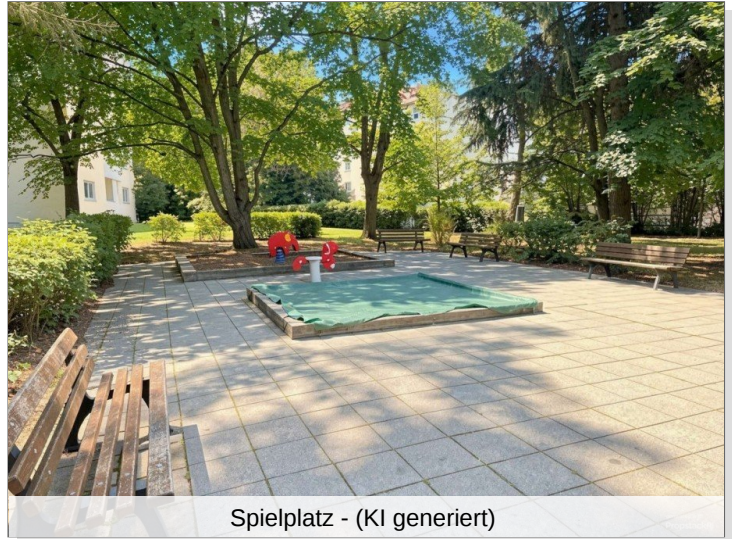
Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 69,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97267



Badezimmer - (KI generiert)



Spielplatz - (KI generiert)



Badezimmer - (KI generiert)



Waschküche



Wäscheplatz - (KI generiert)

Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 69,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97267



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss

HEGERICH
IMMOBILIEN



Eckdaten

- > Etagenwohnung
- > München
- > 3 Zimmer

- > 69,22 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: WV97267



Ansprechpartner:

Ihr Vermietungsteam von Hegerich Immobilien

Telefon: -

E-Mail:

vermietungmuc@hegerich-immobilien.de

Firmendaten:

Hegerich Immobilien GmbH
www.hegerich-immobilien.de

Kontakt München

Am Westpark 7

81373 München

Tel.: +49 (89) 230 69 62 0

Fax: +49 (89) 230 69 62 44

E-Mail: info@hegerich-immobilien.de

Kontakt Nürnberg

Zeltnerstr. 3

90443 Nürnberg

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Kontakt Fürth

Hans-Bornkessel-Str. 3

90763 Fürth

Tel.: +49 (911) 131 605 0

Fax: +49 (911) 131 605 44

E-Mail: kontakt@hegerich-immobilien.de

Ihre Notizen: