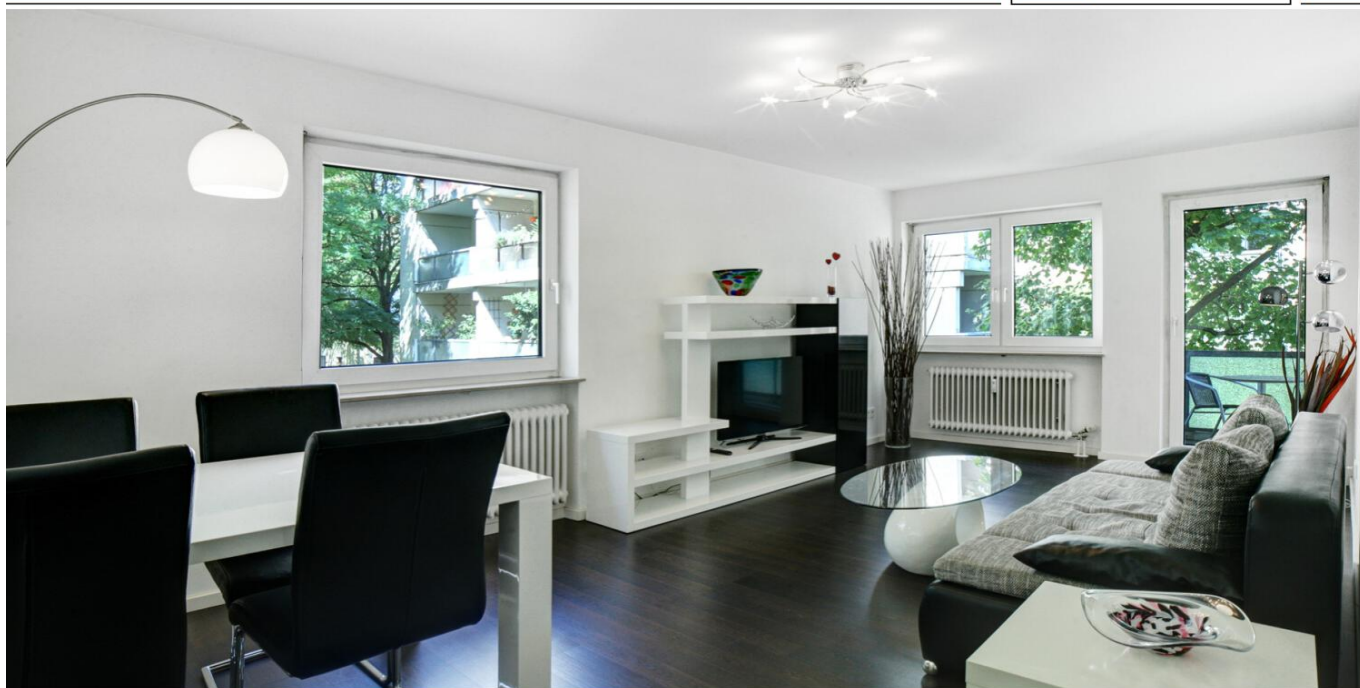


München

3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen – ideal für Familien, Paare oder WGs

CODICE OGGETTO: 25036031



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 649.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 74,78 m² • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25036031
Superficie netta	ca. 74,78 m ²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	649.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2014
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale leggero
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	06.11.2028
Fonte di alimentazione	Calore geotermico

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	154.95 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



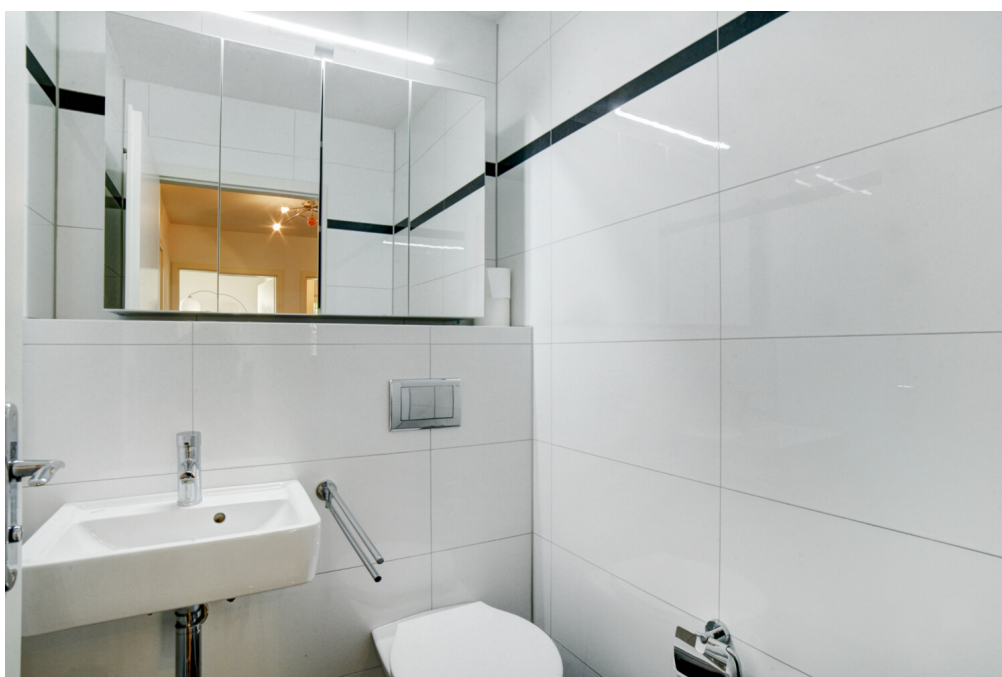
CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



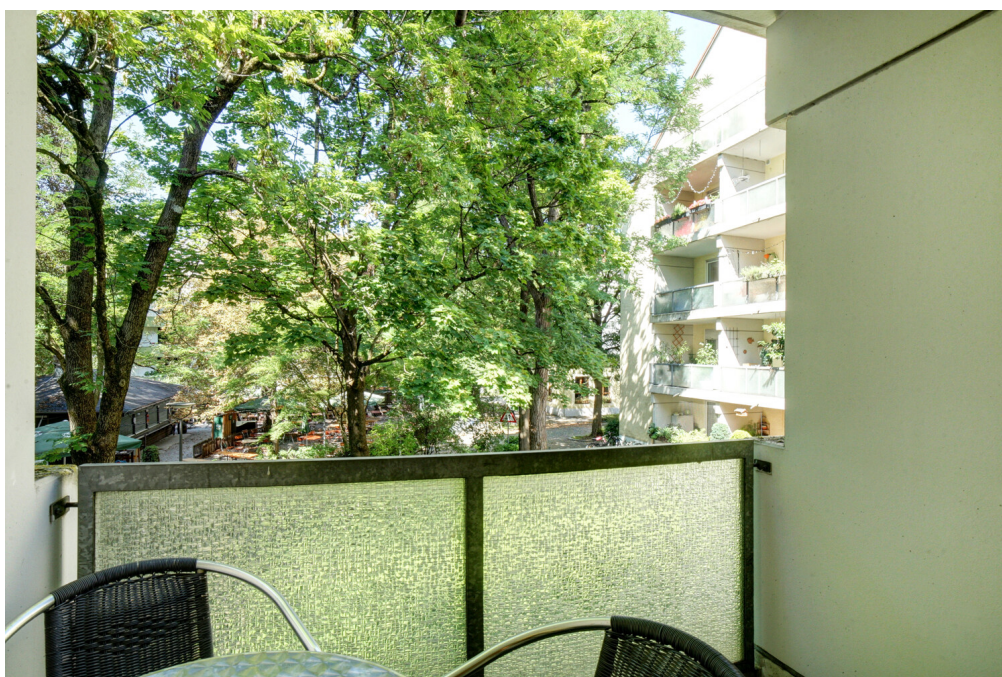
CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



WIR FINANZIEREN ALLES – AUSSER LUFTSCHLÖSSER

WIR HABEN FÜR SIE
IHRE WUNSCHFINANZIERUNG
AUS RUND 700 FINANZINSTITUTEN

Wir bieten Ihnen unabhängige
Finanzierungsberatung, überprüfen Ihre
bestehende Finanzierung oder klären, welche
Immobilie für Sie finanziell in Frage kommt!

JETZT HIER BERATEN LASSEN.

AKTUELLE ZINSEN

Bei einem Nettodarlehensbetrag von 350.000 €

3,56% p.a.

effektiver Jahreszins, 10 Jahre Sollzinsbindung
3,48% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,41% p.a.	3,51% p.a.
10 Jahre	3,48% p.a.	3,56% p.a.
30 Jahre	4,10% p.a.	4,19% p.a.

Stand 05.08.2025

Konditionen
wie im Internet,
Ansprechpartner
vor Ort!

Bäume pflanzen
fürs Klima

2


Borrow My Tree

www.von-poll-finance.com

[illegible]

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Una prima impressione

Im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in München-Sendling erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung, die durch ihre durchdachte Aufteilung sowie ihr helles und freundliches Ambiente überzeugt.

Schon beim Betreten fällt der funktionale Grundriss auf: Direkt zur Rechten befinden sich ein Badezimmer sowie ein separates WC – praktisch und komfortabel zugleich, gerade im Alltag oder für Wohngemeinschaften. Geradeaus gelangt man in das großzügige Schlafzimmer, das mit viel Helligkeit und angenehmer Raumgröße punktet. Gleich daneben liegt ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer eignet und direkten Zugang zu einem der beiden Balkone bietet.

Vom Flur aus erreicht man das Wohnzimmer – den zentralen Ort zum Entspannen und für gesellige Abende. Auch von hier besteht Zugang zum Balkon, was das Wohngefühl zusätzlich bereichert. Ein angrenzender Flur führt zu einer praktischen Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum. Den Abschluss bildet die Einbauküche, die ebenfalls einen direkten Zugang zu einem zweiten Balkon bietet – perfekt für ein Frühstück an der frischen Luft.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch ihre freundliche Atmosphäre, sondern auch durch ihre Vielseitigkeit. Dank der guten Raumaufteilung, dem separaten WC und der ausgezeichneten Anbindung eignet sie sich hervorragend für Paare, kleine Familien oder auch Wohngemeinschaften – ein starkes Argument sowohl für Eigennutzer als auch Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehört zudem ein Duplex-Tiefgaragenstellplatz, der für 20.000 € erworben werden kann und ausreichend Platz auch für einen SUV bietet. Ein großzügiges Speicherabteil mit ca. 8 m² auf dem Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum.

Der Gesamtkaufpreis beläuft sich auf 649.000 € zzgl. Duplexstellplatz (20.000 €), somit auf insgesamt 669.000 €.

Das Speicherabteil sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz sind derzeit vermietet.

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Dettagli dei servizi

Helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss
Gepflegtes Mehrfamilienhaus in München-Sendling
Zwei Balkone – vom Wohnzimmer und der Küche zugänglich
Funktionaler Grundriss mit separatem WC und Badezimmer
Großzügiges Schlafzimmer und vielseitig nutzbares Kinder-/Arbeitszimmer
Praktische Abstellkammer mit Waschmaschinenanschluss
Einbauküche mit Balkonzugang – ideal für Frühstück im Freien
Freundliches, helles Ambiente und gute Raumaufteilung
Duplex-Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 20.000 €)
Großzügiges Speicherabteil (ca. 8 m²) im Dachboden
Sehr gute Anbindung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Paare, Familien, Wohngemeinschaften, Kapitalanleger)

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer der attraktiven Lagen Münchens – im charmanten Stadtteil Sendling, der urbanes Leben und wohnliche Ruhe auf besondere Weise verbindet. Sendling überzeugt durch seine lebendige Nachbarschaft mit einem bunten Mix aus kleinen Boutiquen, gemütlichen Cafés und einer großen Auswahl an Restaurants. Gleichzeitig findet man hier ruhige Straßen und grüne Rückzugsorte, die zum Entspannen einladen. Wer durch die Straßen schlendert, spürt sofort die besondere Atmosphäre: ein Viertel, das Tradition und Moderne auf harmonische Weise vereint und dabei eine einladende, menschliche Nachbarschaft bietet.

Die unmittelbare Umgebung lädt zu Freizeitaktivitäten ein: Ob ein Spaziergang entlang der Isar, ein Besuch des Stemmerhofs mit seinem Bio-Marktfair oder entspannte Stunden in den nahegelegenen Parks – alles ist bequem erreichbar und macht den Stadtteil besonders lebenswert.

Auch in Sachen Infrastruktur überzeugt Sendling auf ganzer Linie: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend: Vom Harras aus benötigt man ca. 10 Minuten zum Marienplatz und ca. 12 Minuten zum Hauptbahnhof. Die U-Bahn-Station Poccistraße (U3/U6) verbindet den Stadtteil schnell und unkompliziert mit dem Stadtzentrum.

Für Autofahrer bietet die Lage zahlreiche Vorteile: Über die nahegelegenen Hauptstraßen und Autobahnen erreicht man schnell alle Teile Münchens. In ca. 10 Minuten gelangt man zum Hauptbahnhof und in etwa 15 Minuten zum Marienplatz, während auch der westliche Stadtteil Münchens bequem erreichbar ist. Gleichzeitig öffnen sich von hier aus die Alpen Richtung Garmisch-Partenkirchen oder der Starnberger See – ideal für sportliche Aktivitäten, entspannte Wochenenden oder Tagesausflüge in die Natur. Weitere Naherholungsgebiete wie der Ammersee oder die Isarauen südlich der Stadt lassen sich ebenfalls problemlos ansteuern, was die Lage besonders vielseitig und flexibel macht.

Wer urbanes Leben, kurze Wege und hohe Lebensqualität miteinander verbinden möchte, findet hier den idealen Standort.

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 154.95 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 25036031 - 81373 München

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Volker Stich

Corneliusstraße 7, 80469 München

Tel.: +49 89 - 18 91 711 0

E-Mail: muenchen@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com