

München – Sendling

# Gemütliche Drei-Zimmer-Wohnung (Erbbau) in Sendling

Objektnummer: 23036016\_1



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60,24 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	23036016_1	Kaufpreis	310.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60,24 m <sup>2</sup>	Wohnung	Erdgeschosswohnung
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2010
Zimmer	3	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Einbauküche
Baujahr	1963		
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)		

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie- verbrauch	117.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.03.2027	Energie- Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Die Immobilie







### 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 150.000 €

**3,46% p.a.**

effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,38% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,38% p.a.	3,46% p.a.
30 Jahre	3,85% p.a.	3,94% p.a.

Stand 01.07.2024

Konditionen  
wie im Internet,  
Ansprechpartner  
vor Ort!

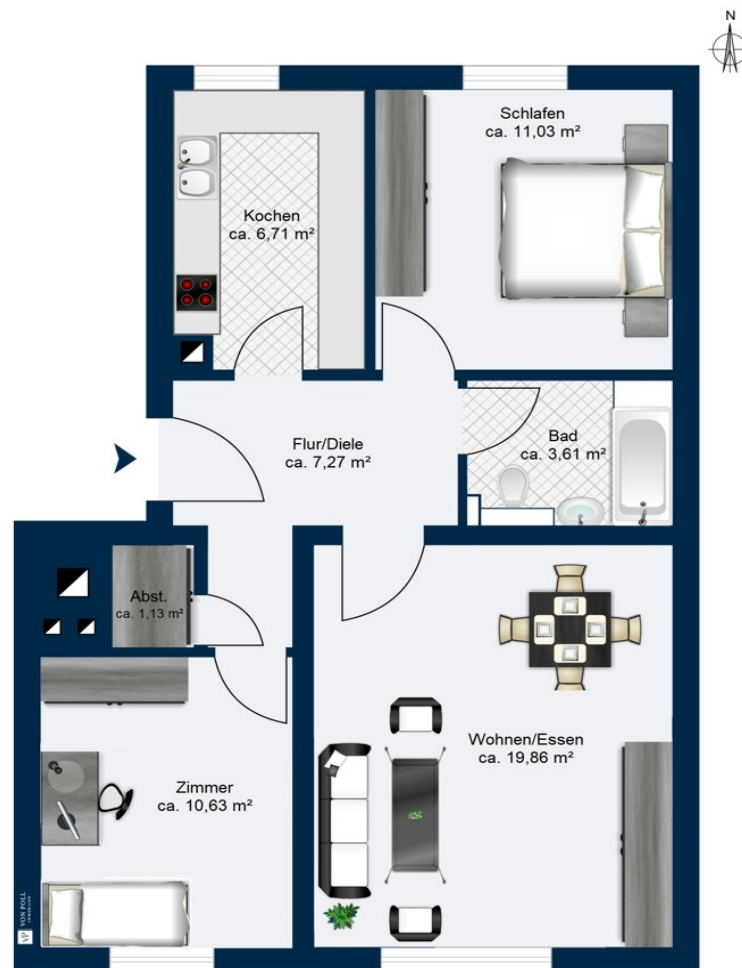


[www.vp-finance.de](http://www.vp-finance.de)



Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine 3-Zimmer-Wohnung im Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage, die 1963 erbaut wurde. Sie befindet sich in einem guten Zustand und wurde zuletzt im Jahr 2010 umfassend modernisiert. Unter anderem wurde das Bad komplett erneuert, die Elektrik überarbeitet und Rollläden eingebaut. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 60,24 m<sup>2</sup> und bietet somit ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Eingang zur Wohnung ist durch eine hochwertige Sicherheitstür geschützt, die 2010 eingebaut wurde. Das innenliegende Bad ist mit einer Badewanne ausgestattet, welche über einen Türeinstieg verfügt. Der Bodenbelag besteht aus pflegeleichtem Laminat und im Küchenbereich aus neuwertigem PVC. Die Küche ist mit Einbaumöbeln ausgestattet und bietet Platz für eine Waschmaschine und einen Trockner (Geräte nicht enthalten). Zum Sondereigentum dieser Wohnung gehören auch ein Tiefgarageneinzelstellplatz à EUR 20.000,00 sowie ein kleines Kellerabteil. Die Wohnanlage ist eingebettet in eine kleine Eigentümergemeinschaft mit 14 Parteien. Obwohl kein Balkon vorhanden ist, sorgt die ruhige Lage und der Gemeinschafts-Innenhof für eine entspannte Wohnatmosphäre. Die Immobilie ist im Erbbaurecht vergeben. Der jährliche Erbbauzins beträgt 1.320 € bei einer monatlichen Rate von 110 €. Das Erbbaurecht endet am 31.12.2062, wobei eine Verlängerung oder eine Entschädigung für das Bauwerk in Höhe von 2/3 des Verkehrswertes möglich ist. Die Wohnung kann leer oder möbliert übernommen werden. Ein Einzugstermin kann flexibel vereinbart werden. Der Gesamtpreis inkl. Stellplatz beträgt EUR 330.000,00. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot.

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Ausstattung und Details

### INFORMATIONEN ZUM GEMEINSCHAFTSEIGENTUM:

- \* Kunststoff-Isolierglasfenster (2008)
- \* Massivbauweise
- \* Gemeinschaftseigentum laufend instandgehalten/modernisiert
- \* Neuer Fassadenanstrich
- \* Heizung vor wenigen Jahren erneuert

### INFORMATIONEN ZUM SONDEREIGENTUM / WOHNUNG:

- \* 2010 wurde die Wohnung sehr gründlich saniert: Baderneuerung, Elektrik, Rollläden
- \* Sicherheits-Eingangstüre (zur Wohnung, 2010)
- \* Pflegeleichter Laminatboden und neuwertiger PVC-Boden in der Küche
- \* Hochwertiges Bad mit Wanne (mit Türeinstieg)
- \* Tiefgaragen-Einzelstellplatz
- \* Kleine Eigentümergemeinschaft, ca. 14 Parteien im Gebäude
- \* Separate Küche, Einbauküchenmöbel mit Platz für Waschmaschine und Trockner (Geräte werden nicht mitverkauft)
- \* Kleines Kellerabteil

### ERBPACHT:

- \* 1.320 €/Jahr , Laufzeit bis 31.12.2062
- \* Privater Erbbaurecht-Geber
- \* Heimfall: Entschädigung zu 2/3 des Verkehrswerts
- \* Bei Zeitablauf: Entschädigung für Bauwerk i.H. v. 2/3 des Verkehrswerts ODER Verlängerung für die voraussichtliche Standdauer des Bauwerks

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Alles zum Standort

Sendling ist ein beliebtes und liebenswertes Wohnviertel. Hier verbindet sich das städtische Ambiente mit Baudenkmalern des Neubarocks und Jugendstils perfekt mit dem dörflichen Flair rund um den Stemmerhofs und den weitläufigen Grünanlagen des Westparks, Tierparks und Flaucher. Gastronomisch findet man in Sendling ein sehr vielfältiges, internationales Angebot. Ob Trüffelpasta oder Ochsenbacken, gehobene Küche in Bioqualität oder schnell mal ein Falafel – in diesem Viertel gibt es das Richtig für jeden Geschmack. Sportler mögen Sendling wegen seiner Sportanlagen, der Vielzahl an Vereinen und dem Südbad. Nur wenige Schritte sind es zum Harras mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Anbindung zur U-Bahn und S-Bahn sowie zu den Haltestellen zahlreicher Buslinien. Mit dem Auto erreicht man schnell den mittleren Ring.

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.3.2027. Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 Handelsregisterauszugs, 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.

Objektnummer: 23036016\_1 - 81369 München – Sendling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Corneliusstraße 7 München  
E-Mail: [muenchen@von-poll.com](mailto:muenchen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)