

München / Sendling – Sendling

# Sendling- 3-Zimmer-Wohnung großzügig, hell, WG geeignet!

Objektnummer: 23289019



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

KAUFPREIS: 597.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

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

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	23289019
Wohnfläche	ca. 75 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1962
Stellplatz	1 x Garage, 27500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	597.500 EUR
Wohnung	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	98.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.09.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



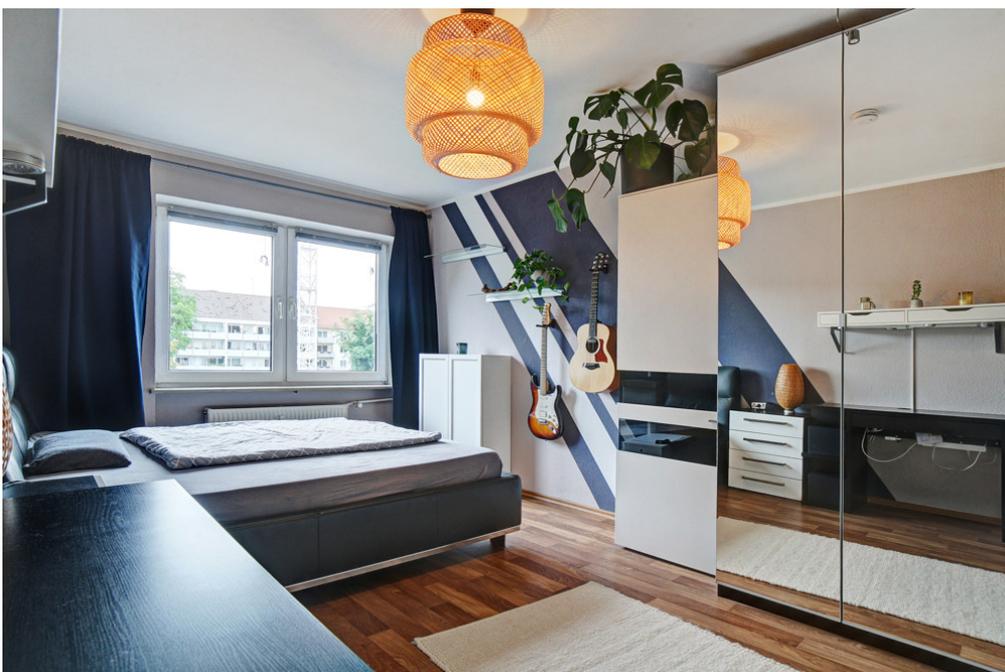
Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



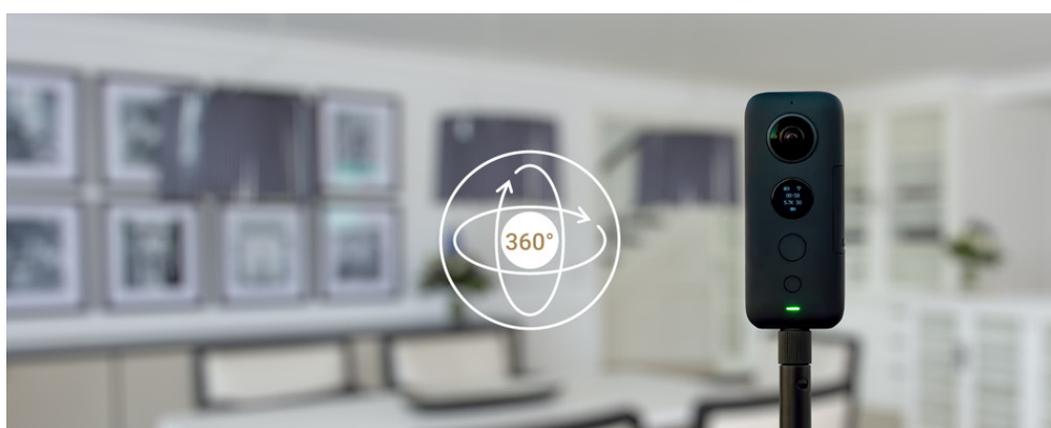
Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie



Wenn Sie einen virtuellen 360° Rundgang in 3D-Bildtechnik wünschen, sprechen Sie uns an, wir informieren Sie gerne: **Tel. 08171 - 90 817 01**

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

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Die Immobilie

FINANZIERUNG | VERSICHERUNG | BERATUNG

VP VON POLL  
FINANCE

**IHRE ANSPRECHPARTNERIN:**



Ich berate Sie gerne in einem persönlichen Gespräch.

**LUZIE WEISSMANN**

VON POLL FINANCE München Süd-Ost  
T: +49 (0)89 - 958 784 62 | luzie.weissmann@vp-finance.de



**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BUDGET-CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

- Rund 700 Darlehensgeber im Vergleich
- Eigenkapitaloptimierung
- Fördermittelcheck
- Betreuung bei Auszahlung

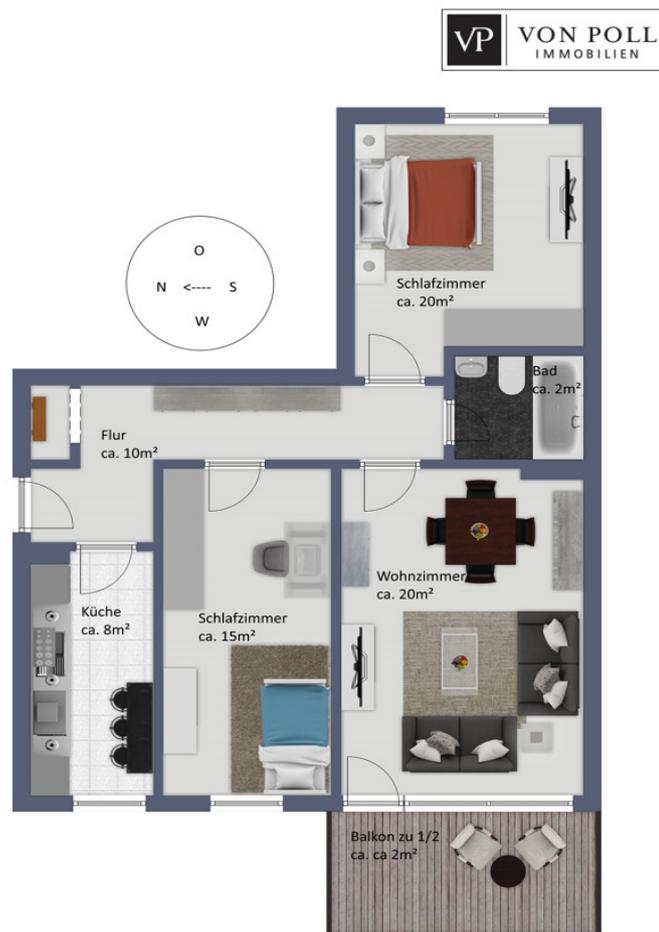
VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   KOMMERZBANK  KFW  

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

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäblich

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: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling**

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen diese großzügige drei Zimmer Wohnung in gepflegtem Zustand vorstellen zu dürfen. Mit einer Wohnfläche von etwa 75 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Raum für individuelle Wohnbedürfnisse. Die Wohnung eignet sich für die kleine Familie, Single mit Platzbedarf, das Pärchen im Homeoffice oder auch für eine Wohngemeinschaft. Das Objekt befindet sich in der dritten Etage eines im Jahre 1962 fertiggestellten Gebäudes und wurde im Jahr 2013 renoviert. Beim Betreten der Wohnung werden Sie sofort von der geräumigen Aufteilung und dem gepflegten Zustand der Immobilie beeindruckt sein. Vom Eingangsbereich, welcher Platz für eine kleine Garderobe bietet, kommen Sie in den Flur der Wohnung. Über diesen erreichen Sie alle Räume angefangen mit der Küche. Die Küche ist mit einem großzügigen Fenster und einem praktischen Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Einbauküche wurde über ein Designer Küchencenter eingebaut und kann auf Wunsch abgelöst werden. Im Flur finden Sie Extrastauraum in Form von zeitlosen Einbauschränken und eine kleine Abstellkammer. Das erste Zimmer rechts eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, weiteres Schlafzimmer oder für ein WG-Zimmer. Es folgt das geräumige Wohnzimmer, mit direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon. Dieser ist nach Westen ausgerichtet und lädt ein, Sommerabende in gemütlicher Atmosphäre ausklingen zu lassen. Am Ende des Flurs kommen Sie in das Badezimmer. Dieses zeitgemäß und zeitlos ausgestattete Badezimmer verfügt über eine Badewanne, sowie einen eleganten Einzelwaschtisch, der den Bedürfnissen eines modernen Haushalts gerecht wird. Das Schlafzimmer ist zum Hinterhof nach Osten ausgerichtet. Auch dieses überzeugt vom Schnitt, wie die gesamte Wohnung. Im Schlafzimmer ist viel Platz für einen geräumigen Schrank oder für eine Home-Office Ecke. Ein weiteres Highlight ist die große Einzelgarage, welche zu einem Preis von EUR 27.500 angeboten wird. Im Übrigen die größte in der Anlage. Ein bequemes Parken ist möglich und die lästige Parkplatzsuche erspart. Sie können neben einem Kellerabteil auch hier viele Dinge abstellen oder lagern. Wenn Sie Ihr Fahrrad nicht im Gemeinschaftskeller abstellen möchten, bietet die Garage hierfür reichlich Platz, ebenso für ein zusätzliches Motorrad. Der Gesamtangebotspreis beläuft sich auf inkl. Garage auf EUR 625.000,00 Die Immobilie liegt in einer familienfreundlichen Umgebung und bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, sowie eine Vielzahl von Schulen und Kindergärten in der Nähe. Die Nachbarschaft ist ruhig und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre. Für eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung ist durch die 4 Minuten fußläufig entfernte U-/ und S-Bahnhaltestation "Harras", als auch durch die nahegelegenen Bushaltestellen gesorgt. Sie erreichen schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele. Für Autobesitzer ist die Anbindung an den mittleren Ring gegeben und Sie erreichen sowohl die A95 in Richtung Garmisch, als auch

die A96 Richtung Lindau in weniger als 5 Minuten. Wenn Sie Car Sharing Fan sind, gibt es gute Nachrichten - die Wohnung befindet sich im Geschäftsgebiet aller gängigen Free-Floating Car Sharing Anbieter und die nächste Mietwagenstation ist nur 3 Minuten mit dem Bus entfernt erreichbar.

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Ausstattung und Details

- \* Etagenwohnung
- \* WG-freundlich
- \* geräumiger Balkon mit Westausrichtung
- \* Badezimmer mit Wanne, Einzelwaschtisch
- \* namenhafte Einbauküche mit Fenster und Waschmaschinenanschluss (VB)
- \* Abstellraum
- \* Kellerabteil
- \* große Einzelgarage

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Alles zum Standort

Sendling-Westpark, ein vielfältiger Stadtteil im Südwesten von München, vereint urbanes Leben und grüne Oasen auf ideale Weise. Die Nähe zum Westpark, einem ruhigen Erholungsgebiet mit Rasenflächen, Seen und Spazierwegen, bietet Bewohnern die Möglichkeit, dem Alltagsstress zu entfliehen. Die exzellente Verkehrsanbindung durch mehrere U-Bahn- und Buslinien ermöglicht es den Bewohnern, schnell das Stadtzentrum oder andere Teile Münchens zu erreichen. Die Architektur in Sendling-Westpark ist vielfältig und umfasst traditionelle Altbauten sowie moderne Neubauten, was den Stadtteil für Familien und Berufstätige gleichermaßen attraktiv macht. Neben einer breiten Auswahl an Geschäften, Supermärkten und Restaurants gibt es auch Schulen und Kindergärten in der Umgebung, was den Stadtteil für Familien mit Kindern ansprechend gestaltet. Das kulturelle Leben in Sendling-Westpark ist lebendig, mit verschiedenen Veranstaltungen, Konzerten, Theateraufführungen und Ausstellungen, die das ganze Jahr über stattfinden und Bewohner sowie Besucher gleichermaßen anziehen. Zusammengefasst erweist sich Sendling-Westpark als bezaubernder Stadtteil Münchens, der geschickt das lebendige Stadtleben mit natürlicher Schönheit und einer vielfältigen kulturellen Szene verbindet.

Objektnummer: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 98.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen

E-Mail: [bad.toelz@von-poll.com](mailto:bad.toelz@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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