

München – Sendling

# Modernes Stadthaus mit Garten und hochwertiger Ausstattung

Objektnummer: 25391001



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

KAUFPREIS: 1.595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 146 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

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

Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Auf einen Blick

Objektnummer	25391001
Wohnfläche	ca. 146 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2003
Stellplatz	2 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	1.595.000 EUR
Haustyp	Stadthaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	76.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.02.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2003

Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Die Immobilie





Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Die Immobilie



Objektnummer: 25391001 - 80337 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 350.000 €

**2,87% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
2,81% p.a. gebundener Sollzins

Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	2,82% p.a.	2,90% p.a.
10 Jahre	2,81% p.a.	2,87% p.a.
30 Jahre	3,28% p.a.	3,34% p.a.

Stand 03.01.2015

Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

Bäume pflanzen fürs Klima  
GROW MY TREE

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

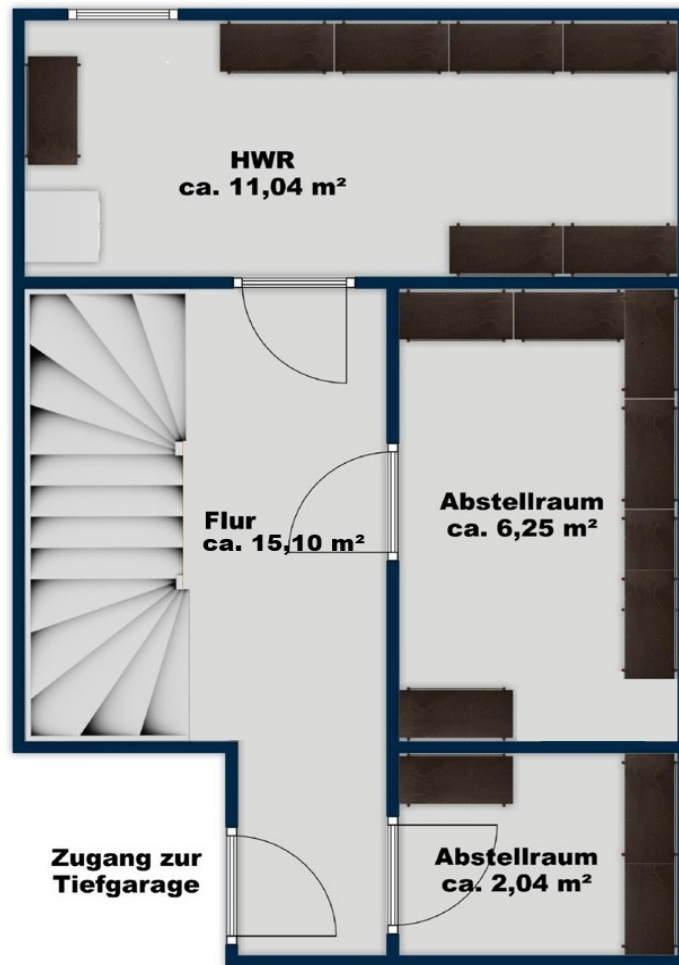
Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## 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: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernes Stadthaus aus dem Jahr 2003, das Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 146 m<sup>2</sup> ein hohes Maß an Komfort und Funktionalität bietet. Die gepflegte Immobilie wurde zuletzt 2015 modernisiert und präsentiert sich in einem gehobenen, modernen Zustand. Das Stadthaus verfügt über insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die auf die Bedürfnisse Ihrer Familie oder Ihrer Gäste zugeschnitten sind. Das Hauptschlafzimmer ist mit einem begehbaren Kleiderschrank ausgestattet und verfügt zusätzlich über einen Balkon. Die hochwertige, offene Einbauküche (Nolte), bildet das Herzstück des Hauses und lädt zu gemeinsamen Kochabenden ein. Der angrenzende Wohn- und Essbereich profitiert von einer hellen und freundlichen Atmosphäre durch den direkten Zugang zur Südterrasse, die sich ideal für sonnige Stunden im Freien eignet. Der eigene Garten bietet zusätzlichen Raum zum Entspannen. Der hochwertige Parkettboden, der im gesamten Haus verlegt ist, unterstreicht das gehobene Wohnambiente. Das Badezimmer im 1. Obergeschoss ist mit einer Whirlpoolwanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Das Haus verfügt über eine Zentralheizung sowie eine Klimaanlage, die für eine angenehme Raumtemperatur zu jeder Jahreszeit sorgen. Elektrische Außenrollläden bieten zusätzlichen Schutz und Komfort. Die beiden Tiefgaragenstellplätze sind durch einen eigenen Zugang aus dem Keller erreichbar. Eine Besichtigung dieser Immobilie wird Ihnen die Gelegenheit bieten, sich von der Qualität und dem Potenzial selbst zu überzeugen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, um dieses ansprechende Zuhause näher kennenzulernen.



Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Ausstattung und Details

- \* Klimaanlage
- \* Eigener Garten + Vorgarten mit Gartenhaus (beides mit Sondernutzungsrecht)
- \* 2015 renoviert/modernisiert
- \* 3 Schlafzimmer
- \* Begehbarer Kleiderschrank
- \* Modernes Tageslichtbadezimmer mit Whirlpoolbadewanne und Dusche
- \* Einbauküche mit großer Kochinsel (Nolte)
- \* Parkettboden
- \* Direkter Zugang zur Tiefgarage durch den eigenen Keller
- \* Elektrische Außenrollläden

Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem lebendigen und zugleich angenehm ruhigen Wohngebiet, geprägt von einer Mischung aus städtischem Flair und grüner Umgebung. Der Stadtteil Ludwigsvorstadt, in dem sich das Objekt befindet, bietet eine einzigartige Kombination aus urbanem Leben und Naherholung. Die Infrastruktur ist hervorragend. Familien profitieren von der Nähe zu Kindergärten, Schulen und Spielplätzen. Die weitläufigen Grünflächen der Theresienwiese laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Veranstaltungen ein. Zudem befinden sich die Isarauen und der Flaucher nur wenige Minuten entfernt und bieten weitere Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung in der Natur. Für den täglichen Bedarf gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und kleinere Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Auch Arztpraxen, Apotheken und andere Dienstleister befinden sich in der Umgebung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Mehrere U-Bahn-, Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Gehminuten entfernt. Über die nahegelegenen Haltestellen Implersstraße und Poccistraße (Linien U3/U6) gelangen Sie schnell in die Münchner Innenstadt und in andere Stadtteile. Die Nähe zum Mittleren Ring bietet zudem eine optimale Verkehrsanbindung für Autofahrer.

ENTFERNUNGEN \* U-Bahn (Linie U3/U6, Haltestelle Poccistraße) – ca. 9 Gehminuten \* U-Bahn (Linie U3/U6, Haltestelle Implersstraße) – ca. 10 Gehminuten \* Supermarkt (Edeka) – ca. 8 Gehminuten \* Drogerie (DM) – ca. 11 Gehminuten \* Theresienwiese – ca. 8 Gehminuten (ca. 600 m) \* Westpark – ca. 15 Gehminuten (ca. 1 km)

Objektnummer: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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: 25391001 - 80337 München – Sendling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Volker Stich

---

Ismaninger Straße 118 München – Bogenhausen

E-Mail: [muenchen.bogenhausen@von-poll.com](mailto:muenchen.bogenhausen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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