

München / Sendling – Sendling

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

Property ID: 23289019



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

**PURCHASE PRICE: 597.500 EUR • LIVING SPACE: ca. 75 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## At a glance

Property ID	23289019	Purchase Price	597.500 EUR
Living Space	ca. 75 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Floor	3	Construction method	Solid
Rooms	3	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Garage, 27500 EUR (Sale)		

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	98.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.09.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1962

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



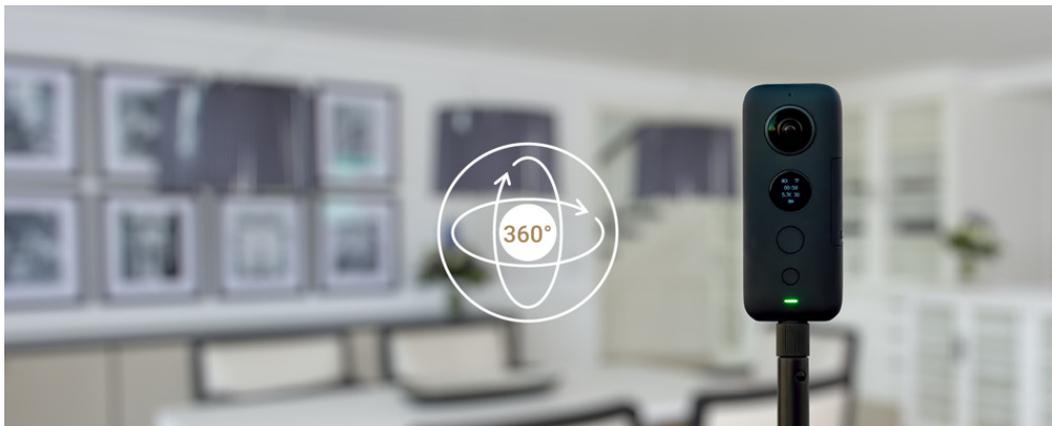
Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling / Sendling – Sendling

## The property



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)

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](mailto:luzie.weissmann@vp-finance.de)



**WIR FINANZIEREN ALLES –  
AUSSER LUFTSCHLÖSSER**

**WIR BIETEN IHNEN:**

**BÜDGET CHECK:**

- Bonitätsbescheinigung
- Hypothekenzertifikat

**FINANZIERUNGSBERATUNG:**

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

VEREINBAREN SIE JETZT EINEN BERATUNGSTERMIN

ING   **KFW**  

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

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## The property



Konditionen wie im Internet, Ansprechpartner vor Ort!

**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.

Blanke offener Ihre Bilanz

**AKTUELLE ZINSEN**  
bei einem Nettodarlehensbetrag von 150.000 €

**3,19% p.a.**  
effektiver Jahreszins: 10 Jahre Sollzinsbindung  
3,11% p.a. gebundener Sollzins

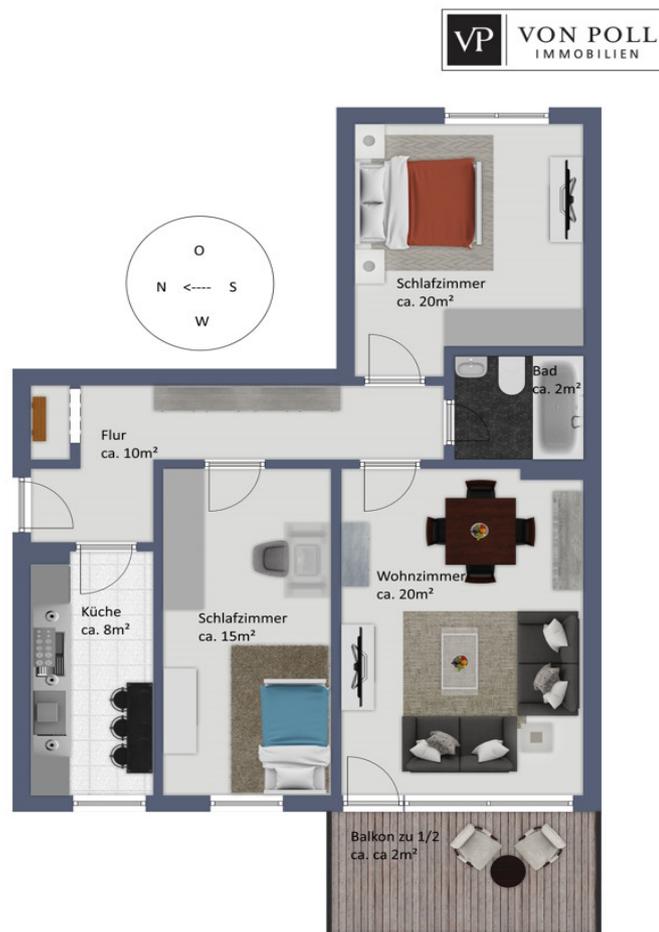
Sollzinsbindung	gebundener Sollzins	effektiver Jahreszins
5 Jahre	3,29% p.a.	3,40% p.a.
10 Jahre	3,11% p.a.	3,19% p.a.
30 Jahre	3,43% p.a.	3,50% p.a.

Stand per 04.11.2024

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

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling / Sendling – Sendling

## Floor plans



Exposéplan, nicht maßstäblich

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## A first impression

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.

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Details of amenities

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

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## All about the location

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.

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Other information

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.

Property ID: 23289019 - 81371 München / Sendling – Sendling

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Bianca Stich

---

Untermarkt 1 District of 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)