

München – Sendling

Modernes Stadthaus mit Garten und hochwertiger Ausstattung

Property ID: 25391001



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 1.595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 146 m² • ROOMS: 4

Property ID: 25391001 - 80337 München – 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: 25391001 - 80337 München – Sendling

At a glance

Property ID	25391001	Purchase Price	1.595.000 EUR
Living Space	ca. 146 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4	Modernisation / Refurbishment	2015
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	2003		
Type of parking	2 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Light natural gas	Final energy consumption	76.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	07.02.2028	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property



Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property



Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property



Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property



Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property



Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property



Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

The property

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!

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

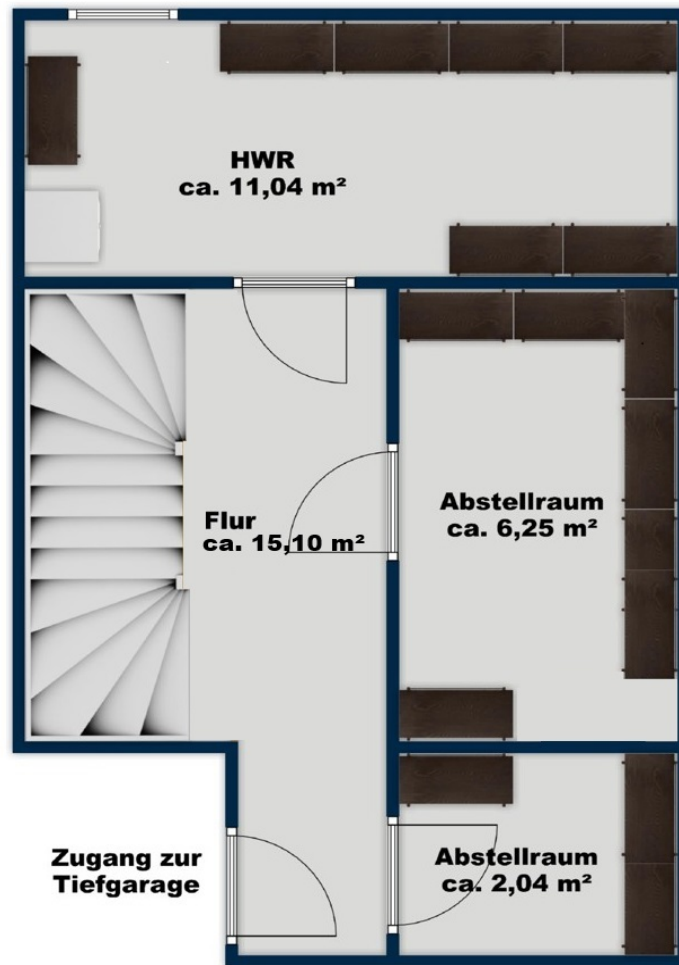
Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

Floor plans









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: 25391001 - 80337 München – Sendling

A first impression

Zum Verkauf steht ein modernes Stadthaus aus dem Jahr 2003, das Ihnen mit einer Wohnfläche von ca. 146 m² 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.

Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

Details of amenities

- * 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

Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

All about the location

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)

Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 76.00 kWh/(m²*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.

Property ID: 25391001 - 80337 München – Sendling

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Volker Stich

Ismaninger Straße 118 Munich - Bogenhausen

E-Mail: muenchen.bogenhausen@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com