

München – Sendling

# RESERVIERT !!! Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Potenzial in beliebter Lage von Sendling

CODE DU BIEN: 24118056



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

PRIX D'ACHAT: 390.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,21 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24118056
Surface habitable	ca. 53,21 m <sup>2</sup>
Pièces	2
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	1 x Garage, 20000 EUR (Vente)

Prix d'achat	390.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Balcon

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	86.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	13.09.2027		
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## La propriété





CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## La propriété





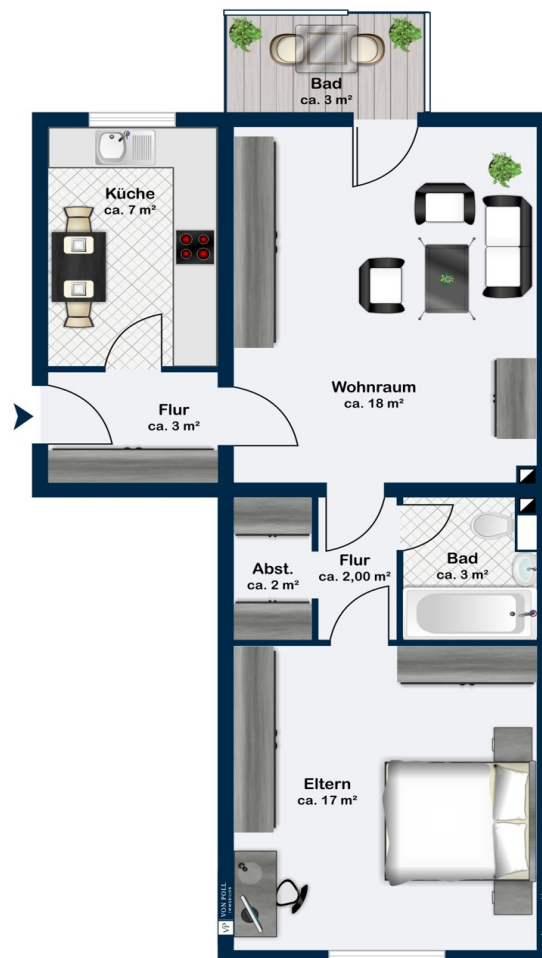
CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## La propriété



CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## Une première impression

Diese 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im ersten Stock eines modernisierten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1968. Das Gebäude verfügt über einen Aufzug, der einen bequemen Zugang zur Wohnung ermöglicht. Mit einer Wohnfläche von ca. 53 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Die Wohnung verfügt über zwei Zimmer, davon ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine Küche und einen Balkon. Die Wohnfläche ist einfach und zweckmäßig gestaltet, was den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit gibt, die Räume nach ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Wohnung ist leicht renovierungsbedürftig, bietet jedoch ein solides Fundament für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die Zentralheizung sorgt für angenehme Wärme in der gesamten Wohnung, was gerade in den kalten Wintermonaten für Komfort und Behaglichkeit sorgt. Zudem ist eine Anschluss an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke München angedacht, die zum Großteil aus der Instandhaltungsrücklage bezahlt werden kann (Stand 31.12.2023 ca. 190.000 Euro). Die Lage der Immobilie ist zentral und bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Umgebung. Die Umgebung ist ruhig und familienfreundlich, was besonders für Paare oder kleine Familien attraktiv sein dürfte. Insgesamt bietet die Wohnung ein solides Wohnkonzept in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, welches durch seine Lage und Ausstattung punktet. Mit etwas Liebe zum Detail und individueller Gestaltung lässt sich hier ein gemütliches Zuhause schaffen, welches den zukünftigen Bewohnern viele Möglichkeiten bietet.

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## Tout sur l'emplacement

Die Johann-Clanze-Straße befindet sich im Münchner Stadtteil Sendling-Westpark, im Südwesten der bayerischen Landeshauptstadt. Diese Straße verläuft in Ost-West-Richtung und verbindet die Albert-Roßhaupter-Straße im Osten mit der Würmtalstraße im Westen. Die Straße liegt in einem überwiegend von Wohnbebauung geprägten Gebiet. Hier finden sich viele Mehrfamilienhäuser, die in den 1960er- bis 1980er-Jahren erbaut wurden, aber auch einige neuere Wohnanlagen. Die Bebauung ist dicht, aber durch die zahlreichen Bäume und Grünflächen wirkt das Viertel dennoch grün und angenehm.

**Einkaufsmöglichkeiten:** In der näheren Umgebung befinden sich mehrere Supermärkte, kleinere Geschäfte und Bäckereien. Für größere Einkäufe sind das nahegelegene Einkaufszentrum "Harras" oder die Einkaufsmeile an der Albert-Roßhaupter-Straße gut erreichbar.

**Verkehrsanbindung:** Die Straße ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die U-Bahn-Linie U6 hält an der Station "Westpark" und die Buslinien 51, 53, 134 und N41 bieten weitere Verbindungen in die umliegenden Stadtteile. Zudem ist die Straße durch die nahegelegene Mittlerer Ring (B2R) gut an das Straßennetz angebunden, was eine schnelle Erreichbarkeit anderer Stadtteile und der Autobahnen A95 und A96 ermöglicht.

**Schulen und Bildungseinrichtungen:** In der näheren Umgebung gibt es mehrere Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Eine bekannte Bildungseinrichtung in der Nähe ist das Erasmus-Grasser-Gymnasium.

**Freizeit und Erholung:** Der Westpark, einer der größten und beliebtesten Parks Münchens, befindet sich nur wenige Gehminuten von der Johann-Clanze-Straße entfernt. Der Park bietet weitläufige Grünflächen, Seen, Spielplätze und mehrere gastronomische Angebote. Auch der Südpark und das Freibad "Michaeli-Garten" sind relativ nahe gelegen. Die Johann-Clanze-Straße ist geprägt von einer ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre. Trotz der Nähe zu Hauptverkehrsstraßen und der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr bleibt die Straße selbst relativ ruhig und wenig befahren. Die Nähe zu Grünflächen wie dem Westpark macht das Viertel besonders attraktiv für Familien und Ruhesuchende.



CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.9.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 86.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968. 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.

CODE DU BIEN: 24118056 - 81369 München – Sendling

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Tanja Zeidler

---

Münchener Straße 51 Ismaning  
E-Mail: [ismaning@von-poll.com](mailto:ismaning@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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