München – Sendling

Zentral gelegenes Reihenhaus zum Einstieg in den Münchener Häuser-Markt

Objektnummer: 25286129

KAUFPREIS: 899.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 104 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 119 m²

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

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

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Auf einen Blick

Objektnummer	25286129
Wohnfläche	ca. 104 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2004
Stellplatz	1 x Garage, 49000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	899.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	30.10.2035

Energieausweis	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	41.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A
Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Die Immobilie

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Die Immobilie

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Die Immobilie

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Die Immobilie

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Ein erster Eindruck

Das ist der perfekte Einstieg in den Münchener Markt von Einfamilienhäusern!

Wir freuen uns, Ihnen eine wertige Gelegenheit zum Kauf anbieten zu können: Ein Reihenhaus mit 4 Zimmern auf 104 m² reiner Wohnfläche mit kleinem Garten und gemütlicher West-Terrasse für die junge Familie mit einem Kind oder Paare mit separatem Home-Office.

Interessant und außergewöhnlich an den Grundrissen ist, dass sich die abgeschlossene Küche und das großzügige Esszimmer mit Kamin im Erdgeschoss befinden, während das Wohnzimmer im Obergeschoss eine Etage darüber beheimatet ist.

Auf beiden Ebenen gibt es jeweils ein Duschbad, wovon eins wieder zurück zur Badewanne ohne allzu großen Aufwand umgerüstet werden könnte. Das Obergeschoss wird komplettiert durch das momentan als Büro genutzte nach Westen ausgerichtete Zimmer neben dem Wintergarten, das aber auch als Kinder- oder Gästezimmer dienen kann.

Spektakulär ist dann das durch Gaube und Dachfenster lichtgeflutete Dachstudio mit mehr als 2,80 Metern Deckenhöhe und Sichtdachstuhl aus Holz.

Abgerundet wird das Angebot durch eine bereits im Kaufpreis enthaltene Komplett-Küche und die zusätzlich zu erwerbende Garage, die sich in einem Garagenhof in der Nähe befindet.

Das Haus steht den neuen Eigentümern nach Notartermin und Kaufpreiszahlung zu Beginn des neuen Jahres 2026 zur freien Verfügung - wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme für weitere Informationen und Unterlagen.

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Ausstattung und Details

Reihenmittelhaus in Sendling
* Umfassende Sanierung 2004
* Neue Heizungsanlage 2020
* 2-fach verglaste Isolierglas-Fenster
* Außen-Dämmung
* Herausragender Energiewert, da von 3 Seiten umschlungen
* 4 Zimmer mit Fliesen oder Parkett
* 2 Duschbäder
* Einbau-Küche im separatem Raum
* West-Ausrichtung zur Abendsonne
* Terrasse mit Pergola
* Garten auf zwei Ebenen mit Kunstrasen
* Gartenhaus
* Garage separat zu erwerben

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Alles zum Standort

Zentral im Stadtgebiet gelegen: Dieses Reihenhaus befindet sich in Sendling, im Teilbezirk Mittersendling, im Südwesten von München.

Mehrere Supermärkte befinden sich in unmittelbarer Umgebung (ca. 5 Minuten zu Fuß erreichbar). Weitere Einkaufsmöglichkeiten/ Drogerie (Rossmann), Bäcker, Cafés und Ärzte sind ebenfalls fußläufig erreichbar.

Schulen und Kindergärten gibt es reichlich im familienfreundlichen Stadtteil Sendling mit seinen vielen Sportmöglichkeiten und dem Naturparadies "Westpark".

Die Verkehrsanbindung ist tatsächlich hervorragend - der Mittlere Ring und alle Autobahnen Richtung Berge und Norden sind perfekt erreichbar.

Durch die Umgestaltung/ Untertunnelung des Luise-Kieselbach-Platzes und des Heckenstaller-Tunnels ist der Verkehr jedoch in keiner Weise beeinträchtigend.

ANBINDUNG:
Bus-Haltestelle "Pilsenseestraße" - 3 Min. zu Fuß
U-Bahn (U6), Haltestelle "Westpark" - 12 Min. zu Fuß

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.10.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 41.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2004.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Objektnummer: 25286129 - 81369 München – Sendling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Arno Rieck

Bahnhofstraße 29, 85591 Vaterstetten
Tel.: +49 8106 – 30 62 100
E-Mail: vaterstetten@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com